



# Flächennutzungsplan

## „Stadt Oebisfelde-Weferlingen“

### Begründung

### 3. Entwurf

Auftraggeber

Stadt Oebisfelde-Weferlingen  
Oebisfelde  
Lange Straße 12  
39646 Oebisfelde-Weferlingen

**LANDGESELLSCHAFT**   
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
Bahnhofstraße 2  
39638 Gardelegen

Bauleitplanung  
Dipl. Ing. (FH) Kerstin Zeiler  
M.Sc. Laura Bley

Umweltbericht  
Dipl. Ing. (FH) Marit Binder  
Dipl. Ing. Alexandra Kupietz

April 2024



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	5
1.2	Veranlassung .....	7
1.3	Lage des Betrachtungsgebietes.....	9
1.3.1	Planungsgebiet Stadt Oebisfelde-Weferlingen .....	10
1.3.2	Besonderheit: Lage des Planungsgebietes.....	11
<b>2</b>	<b>Fachliche Vorgaben.....</b>	<b>12</b>
2.1	Vorgaben der Raumordnung.....	12
2.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 .....	13
2.1.2	Neuaufstellung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.....	16
2.1.3	Regionaler Entwicklungsplan der Region Magdeburg 2006 .....	20
2.1.4	Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg 27	
2.2	Genehmigte Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde- Weferlingen .....	36
2.2.1	Flächennutzungspläne der ehemaligen Städte und Gemeinden .....	36
2.2.2	Bebauungspläne der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der Übersicht .....	37
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>43</b>
3.1	Gemarkungsgrenze und geschützte Flächen des Plangebietes .....	43
3.2	Naturräumliche Einordnung.....	44
3.2.1	Topographische Einbindungen und Bergbau.....	45
3.2.2	Weitere Entwicklungen der Landschaft.....	52
3.3	Geschichtliches.....	54
3.3.1	Geschichtliches aus Altmark und Börde .....	54
3.3.2	Auszüge aus der historischen Infrastruktur.....	57
3.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	58
3.5	Bevölkerungsstruktur .....	58
3.5.1	Bevölkerungsentwicklung .....	59
3.5.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	62
3.5.3	Räumliche Bevölkerungsentwicklung .....	65
3.6	Die wirtschaftliche Basis der Stadt Oebisfelde-Weferlingen.....	65

3.7	Öffentliche Einrichtungen und Vereine .....	73
3.8	Zielstellungen für zentrale Orte .....	76
3.9	Infrastruktur .....	78
3.9.1	Verkehrstechnische Infrastruktur .....	79
3.9.2	Bedeutende Radwege .....	82
3.9.3	Technische Infrastruktur .....	85
<b>4</b>	<b>Plangebietsuntersuchung .....</b>	<b>87</b>
4.1	Ballungsräume und ihre Entwicklungschancen .....	87
4.2	Landwirtschaft .....	91
4.3	Splittersiedlungen .....	92
4.4	Gebiete mit konkurrierenden Nutzungen .....	95
4.4.1	Naturschutz .....	96
4.4.2	Geologie und Bergbau .....	98
4.4.3	Rohstoffsicherung .....	99
4.4.4	Trinkwasserschutzgebiete .....	100
4.4.5	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete .....	102
4.5	Denkmalrechtliche Betrachtungen .....	106
4.5.1	Bau- und Kunstdenkmale .....	107
4.5.2	Archäologische Denkmale .....	115
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde .....</b>	<b>117</b>
5.1	Aufgabe der Flächennutzungsplanung .....	120
5.2	Siedlungsplanung, Bauflächen und Baugebiete .....	122
5.3	Städtebauliche Planungsziele der Einheitsgemeinde .....	131
5.4	Zukünftige Entwicklung .....	131
5.4.1	Wohnbauflächen – Analyse Bauflächenreserven .....	131
5.4.2	Wohnbauflächen – Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs .....	137
5.4.3	Wohnbauflächen – Eigenbedarfsentwicklung aller Ortsteile .....	150
5.4.4	Sonderbauflächen .....	228
5.4.5	Gewerbeflächen .....	231
5.4.6	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	236
5.4.7	Maßnahmen für den Naturschutz .....	237
5.4.8	Klimawandel und seine Bedeutung .....	238
5.5	Entwicklungsflächen .....	240

---

5.6	Entwicklungszusammenfassung / Resümee .....	295
5.7	Flächenbilanz .....	297
<b>6</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>299</b>
<b>7</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>305</b>
<b>8</b>	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>309</b>
<b>9</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>318</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die rechtliche Grundlage der Bauleitplanung für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind folgende Gesetze und Rechtsverordnungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und letzte Änderung durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. 4. 2015 (GVBl. LSA S. 170) → außer Kraft, galt bis 30.06.2015
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1, § 2 Änderungsgesetz vom 30.10.20217 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert in der Verordnung vom 16.Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011)
- **1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.**

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17.05.2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01.07.2006)
- 4. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung durch die Regionalversammlung RV 06/2024 vom 13.03.2024 beschlossen
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, in Kraft getreten am 16.04.2024
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Erleichterung des Mobilfunkausbaus vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt und des Kommunalverfassungsgesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes Gesetz zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der Entsorgungsfachbetriebsverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU) 2021/1187 über die Straffung

von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- Kartengrundlagen:

Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:

Nummer: **[TK10/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011**  
**[TK25/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011**  
**[TK50/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011**

## 1.2 Veranlassung

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen fasste am 25. Januar 2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der bisherigen Planungen. Zur Erarbeitung der Planungsgrundlage mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH beauftragt.

Ziel bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes ist das Zusammenführen der vorhandenen Bauleitplanungen der ehemaligen Gemeinden und Ortsteile.

Um der Einheitsgemeinde ein gesamtstädtisches bzw. gesamträumliches Ziel zuzu führen, bedarf es eines ganzheitlichen Flächennutzungsplans. Auf Grundlage der einzelnen zum Teil schon älteren Flächennutzungspläne, die die städtebaulichen Ziele der jeweiligen Orte abbilden, ist eine Aktualisierung hinsichtlich der fachlichen und gesetzlichen Gegebenheiten für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde unabdingbar.

Ein aktualisierter gemarkungsdeckender Flächennutzungsplan erreicht eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle verbindlichen Bauleitplanungen.

Aufgrund der Gemeindegebietsreform und der Zusammenlegung beider ehemaliger Verwaltungsgemeinschaften Weferlingen und Oebisfelde wurde bereits zu diesem Zeitpunkt ein Beschluss zur Fortschreibung, Ergänzung und Änderung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen gefasst, in dem die bereits gesicherten Ausweisungen als Vorgaben geprüft und



übernommen werden sollten. Gleichwertige Datenerhebungen waren oft erst nach Gründung der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen am 1. Januar 2010 möglich.

Der zu erarbeitende Flächennutzungsplan soll zu einem einheitlichen gemeinsamen Planwerk reifen. Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen, die nach den genehmigten Flächennutzungsplanungen erfolgten, fließen in die neue Flächennutzungsplanung als Bestand mit ein bzw. werden ergänzt oder korrigiert. Unter dem Gesichtspunkt der neuen Rahmenbedingungen wurde der **3. Entwurf** erstellt. Es ist notwendig, die fachlichen Vorgaben aus den Landes- und Regionalplanungen mit den Interessen der Einheitsgemeinde abzustimmen und mit der Bauleitplanung eine Voraussetzung für eine nachvollziehbare Entwicklung der nächsten 12 bis 15 Jahre zu erreichen.

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Topographischen Karte (TK50) 1:50.000 als Planzeichnung für die gesamte Einheitsgemeinde im Maßstab 1:25.000 mit 18 Detailblättern der Ortslagen im Maßstab 1:5.000. Die Übersicht der Blattschnitte für die Detailblätter befindet sich **auf der Gesamtkarte**. Mit der Planung des Flächennutzungsplanes wurde gleichzeitig der Umweltbericht erstellt. Die farblichen Unterschiede in der Planzeichnung im Bereich der Ortslagen bzw. Siedlungsbereiche resultieren aus den unterschiedlichen Ausgaben der topographischen Karten des Landesvermessungsamts.

### 1.3 Lage des Betrachtungsgebietes

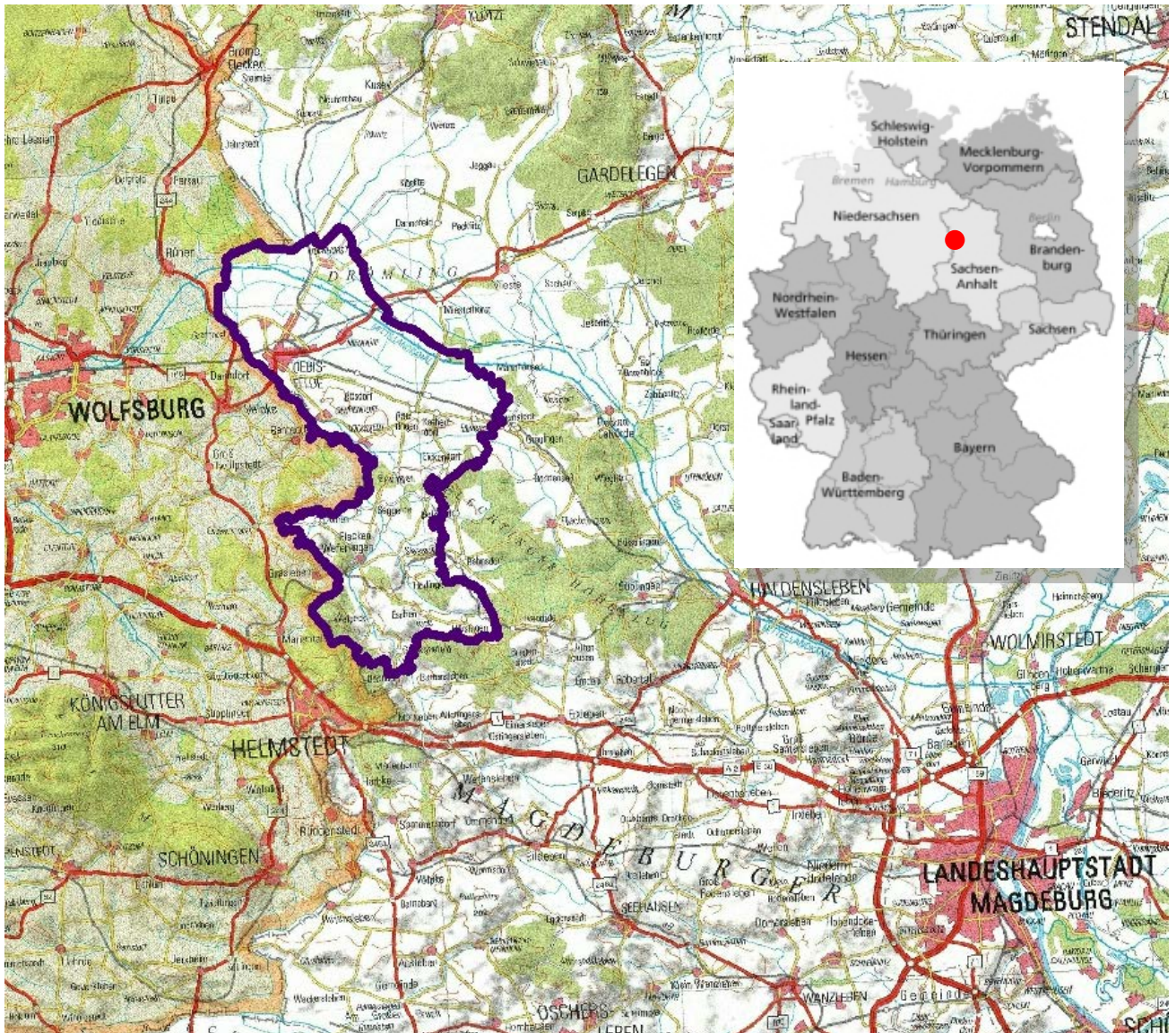


Abb. 1 Ausschnitt aus der Bundesfernkarte (o.M.) mit eigener Darstellung der Gemarkungsgrenze

Abb. 2 Auszug aus [www.kreisnavigator.de](http://www.kreisnavigator.de)

Die Einheitsgemeinde Stadt Obisfelde-Weferlingen liegt mitten in Deutschland in Sachsen-Anhalt im Landkreis Börde. Ihre westliche Gemarkungsgrenze bildet gleichzeitig die Landesgrenze zu Niedersachsen. Dort schließen die Landkreise Gifhorn und Helmstedt sowie im Norden der Altmarkkreis Salzwedel an.

### 1.3.1 Planungsgebiet Stadt Oebisfelde-Weferlingen

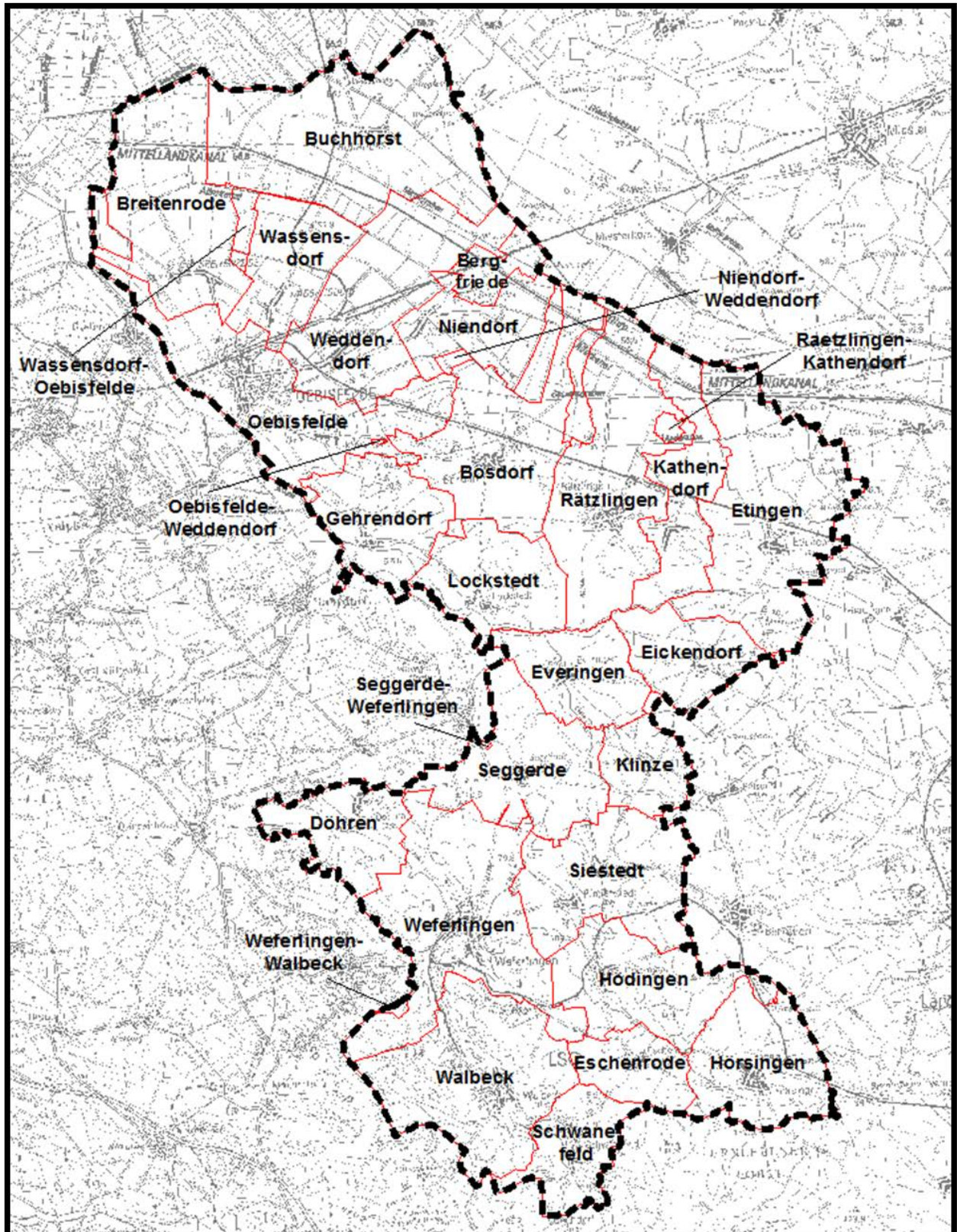


Abb. 3 Topographische Karte (o.M.) mit eigener Darstellung

**Stadtgliederung:** Ortsteile der Stadt:

- Bergfriede
- Bösdorf
- Breitenrode
- Buchhorst
- Döhren
- Eickendorf
- Eschenrode
- Etingen
- Everingen
- Gehrendorf
- Hödingen
- Hörsingen
- Kathendorf
- Klinze
- Lockstedt
- Niendorf
- Oebisfelde
- Rätzlingen
- Ribbensdorf
- Schwanefeld
- Seggerde
- Siestedt
- Walbeck
- Wassensdorf
- Weddendorf
- Weferlingen

Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen gliedert sich auf einer Fläche von ca. 24.930 ha in 26 Ortsteile. Sie bildet den Übergang von der Altmark zur Börde. Durch das Gebiet fließen die Flüsse Aller, Ohre und Spetze. Im Stadtgebiet befinden sich Großteile der Landschaftsschutzgebiete Drömling und Harbke Allertal sowie der Nordrand des Lappwaldes.

**Nachbargemeinden**

Im Norden grenzt an Oebisfelde-Weferlingen die Einheitsgemeinde Stadt Klötze und im Osten die Hansestadt Gardelegen. Im Süden bildet die Verbandsgemeinde Flechtingen den Plangebietsabschluss, im Westen die Samtgemeinden Brome, Velpke und Grasleben.

**1.3.2 Besonderheit: Lage des Planungsgebietes**

Die Besonderheit dieses Gebietes ist die Grenzlage zwischen Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Die unmittelbare Berührung zweier Städte mit unterschiedlichen Entwicklungsprognosen und -chancen stellt für die Regionalentwicklung entlang der Ländergrenzen eine Herausforderung dar. Es handelt sich hierbei um das *Oberzentrum Stadt Wolfsburg* (Niedersachsen), welches in 18 km Entfernung vom *Grundzentrum Stadt Oebisfelde* (Sachsen-Anhalt) liegt. Unter Beachtung der Ballungsgebiete und ihrer Ausdehnung, der gesamten Infrastruktur, der ärztlichen Versorgung sowie dem Übernehmen von Grundversorgungen oder Teilfunktionen sind die positiven Gegebenheiten zu nutzen und für die Region weiterzuentwickeln.

## 2 Fachliche Vorgaben

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Das Raumordnungsgesetz (ROG) legt mit Beschluss vom 22.12.2008 und der letzten Änderung, Artikel 1 G zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung bundesweit fest.

In Sachsen-Anhalt löste das 2015 in Kraft getretene Landesentwicklungsgesetz das Landesplanungsgesetz ab und gibt den gesetzlich gebundenen Rahmen vor. Unter Raumordnung ist die planmäßige Ordnung, Entwicklung und Sicherung von größeren Gebietseinheiten (Regionen, Länder, Bundesgebiet) zur Gewährleistung der dauerhaften Nutzung des Lebensraumes zu verstehen. Dabei sind unterschiedliche Ansprüche an den Raum abzustimmen, Konflikte auszugleichen und langfristige Entwicklungsoptionen offenzuhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat den Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPIG LSA durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen. Der Plan wurde am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt. Die Bekanntgabe erfolgte am 28.06.2006. Es gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP-LSA 2010) vom 12.03.2011 und des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006), solange sie den Vorgaben des LEP 2010 nicht widersprechen. Ausgenommen sind die Festlegungen zur Windenergienutzung, die aufgrund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 10.03.2016 (BVerwG 4 B 7.16/OVG 2 L 1/13) nicht mehr anzuwenden sind.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2010 erfolgte die Neuaufstellung des REP. **Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beschlossen.** Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit

raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Rechtswirksam ist jedoch weiterhin der REP MD 2006.

Die Raumordnung soll für einen nachhaltigen Ausgleich der vielfältigen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum sorgen. Durch die Aufstellung überörtlicher, fachübergreifender Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen soll der Raum entwickelt, geordnet und gesichert werden. Das Raumordnungsgesetz des Bundes enthält dafür die gesetzlichen Grundlagen.

Um weiterhin eine möglichst große bundesweite Rechtseinheit im Raumordnungsrecht zu erhalten, sollte das neue Raumordnungsgesetz den Ländern möglichst wenig Anlass zur Abweichungsgesetzgebung geben. Die bewährten, von Bund und Ländern gemeinsam getragenen, Regelungen wurden weitgehend in das neue Gesetz überführt. Im Übrigen haben die Länder weiterhin Spielraum für ergänzendes Landesrecht. Durch das Regionale Entwicklungsprogramm (REP) für die unterschiedlichen Planungsregionen werden die Aussagen des Landesentwicklungsplanes Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) wie folgt weiter präzisiert und ergänzt. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sind zu beachten.

### **2.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010**

Der Landesentwicklungsplan enthält folgende Aussagen:

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

**Unter Punkt 4.1.1 sind dem LEP folgende Angaben zu Vorranggebieten für Natur und Landschaft zu entnehmen:**

Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA-2000-Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.

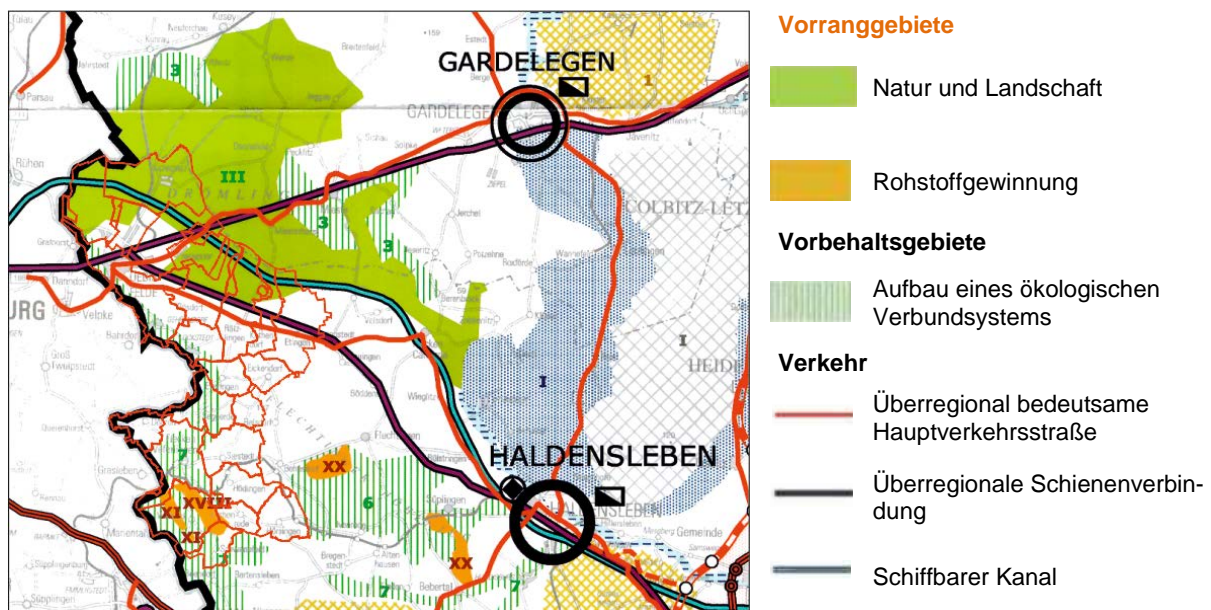


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP 2010, mit eigener Darstellung

Als solches Gebiet werden *Drömling und Feldflur bei Kusey* ausgewiesen: Sicherung der Arten- und Formenvielfalt einer von grundwasserbeeinflussten, von Wald- und Grünlandstandorten gekennzeichneten Kulturlandschaft und Bewahrung von natürlichen und naturnahen Ökosystemen der Nass- und Feuchtstandorte sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Moordammkulturen. Erhaltung des Moorkörpers im Drömling durch Wiederherstellung des moortypischen Wasserhaushaltes. Schutz der abwechslungsreichen gehölzdurchsetzten Ackerlandschaft in der Feldflur bei Kusey insbesondere zur Erhaltung der gebietstypischen, artenreichen Avifauna.

**Unter Punkt 4.2.3 sind dem LEP folgende Angaben zu Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung zu entnehmen:**

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

Als solches Gebiet wird der *Quarzsand Walbeck/Weferlingen* ausgewiesen: Die im Quarzsandtagebau Walbeck/Weferlingen gewonnenen Sande der Oberkreide stellen hochwertige Ausgangsprodukte für den Einsatz hauptsächlich in der Glasindustrie auch außerhalb Sachsen-Anhalts (z.B. Thüringen) dar. Der hohe Reinheitsgrad der Sande ist ortsgebunden und erfordert die landesplanerische Sicherung der Rohstoffbasis u.a. auch für die standortnah angesiedelte moderne Glasindustrie.

Ebenso wird auch der *Kalkstein Walbeck* ausgewiesen.

**Unter Punkt 4.1.1, G 90 sind dem LEP folgende Angaben zu Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zu entnehmen:**

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Als solche Gebiete werden *Fließgewässer im Allertal und Bebertal* ausgewiesen. Allertal und Bebertal stellen Verbindungskorridore zwischen den bewaldeten Hügeln am Rand der Börde und der Ohre bzw. dem Drömling dar.

**Unter Punkt 3.3.1 sind dem LEP folgende Angaben zu Schienenverkehr zu entnehmen:**

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

**Unter Punkt 3.3.2 sind dem LEP folgende Angaben zu Straßenverkehr zu entnehmen:**

Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt sind der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) und der Landesverkehrswegeplan (LVWP) Teil: Straße.



**Unter Punkt 3.3.3 sind dem LEP** folgende Angaben zu **Wasserstraßen und Binnenhäfen** zu entnehmen:

Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt sind der Bundesverkehrswegeplan (BVWP), das nationale Hafenkonzept und der Landesverkehrswegeplan (LVWP) Teil: Binnenschifffahrt, Häfen und Fähren.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 die **Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans** beschlossen. Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche machten eine Neuaufstellung des LEP notwendig. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

### **2.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben.

Der 1. Entwurf des LEP 2024 hat als übergeordnetes Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu schaffen. Der Plan folgt dabei den festgelegten Leitbildern, die miteinander verknüpft sind und zusammenhängend betrachtet werden. Sie dienen als Grundlage für raumordnerische Festlegungen und umfassen unter anderem die Bereiche Klimaschutz, Energieversorgung, Digitalisierung sowie die Schaffung attraktiver Standortvoraussetzungen. Für die Sicherung und Entwicklung der Raumstruktur wurden im 1. Entwurf des LEP 2024 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Die hier festgelegten Entwicklungsschwerpunkte sind in den Gebieten besonders zu beachten und auf den weiterführenden Planungsebenen zu konkretisieren.

Unter **Punkt Z 7.2.2-2** sind im **1. Entwurf des LEP 2024** alle **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** aufgeführt.

Im Plangebiet des Flächennutzungsplans befindet sich das Vorranggebiet V „Drömling und Feldflur bei Kusey“, welches für die Avifauna als Brut-, Rast- und Überwinterungsstätte eine überregionale Bedeutung besitzt. Sowie das Vorranggebiet XI „Flechtinger Höhenzug und Lappwald“, welches mit seinen Laubwäldern sowie naturnahen Fließ- und Stillgewässern zahlreiche Arten beherbergt. In den Gebieten sollen die ökologischen Funktionen entwickelt und gesichert werden. Von Bedeutung ist der Schutz von

Natur und Landschaft, für den Erhalt der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt. Weiterhin spielt der Artenschutz eine wichtige Rolle, hier besonders der Schutz von Verantwortungsarten. Die Ressourcen Boden, Fläche, Luft, Klima, Wasser sowie die wildlebende Pflanzen- und Tierwelt müssen erhalten und gesichert werden. Die Zerschneidung zusammenhängender Freiräume, soll in den Vorranggebieten ebenfalls vermieden werden.

Unter **Punkt Z 7.1.3-2** sind im **1. Entwurf des LEP 2024** alle **Vorranggebiete für Wassergewinnung** aufgeführt.

Im Norden des Flächennutzungsplans befindet sich das Vorranggebiet zur Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“. Die Fläche liefert Wasser, für das Wasserkolkolbitz, welches ca. 500.000 Einwohner in Sachsen-Anhalt mit Trinkwasser versorgt. In den Vorranggebieten für Wassergewinnung soll die Trinkwassergewinnung quantitativ und qualitativ gesichert werden. Die Qualität, des zur Aufbereitung genutzten Rohwassers, ist abhängig von der Nutzung an der Oberfläche. Aus diesem Grund sind entgegenstehende Raumnutzungen im Vorranggebiet unzulässig.

Unter **Punkt Z 7.1.4-2** sind im **1. Entwurf, des LEP 2024** alle **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung** aufgeführt.

Im Gebiet des Flächennutzungsplans befindet sich die Abbaufäche Nr. V „Hartgestein Flechtinger Höhenzug“ mit der Teilfläche „Etingen Maschenhorst“. Die Fläche besitzt aufgrund des dort vorkommenden Hartgesteins eine überregionale Bedeutung. Ein weiteres Abbaugebiet ist Nr. XIV „Kalkstein Walbeck“, welches aufgrund seiner Bedeutung, für die Zement- und Baustoffindustrie, raumordnerisch gesichert werden muss. Im Abbaugebiet Nr. XXX „Quarzsand Walbeck/Weferlingen“, werden wichtige Sande der Oberkreide gewonnen, die einen hochwertigen Ausgangspunkt, für den Einsatz in der Glasindustrie darstellen. Die Vorranggebiete sind verantwortlich für die langfristige Sicherung der Rohstoffgewinnung und liegen daher im öffentlichen Interesse. Anlagen, für die Aufarbeitung und Betriebsführung, sind ebenfalls Bestandteil des Vorranggebiets.

Unter **Punkt Z 7.2.1-1**, sind im **1. Entwurf des LEP 2024**, alle **Vorranggebiete für Hochwasserschutz** aufgeführt.

Östlich der Stadt Oebisfelde ragt zu kleinen Teilen ein Hochwasserschutzgebiet in das Plangebiet. In diesem Bereich sind konkurrierende Flächenentwicklungen zu vermeiden. Hier steht die Sicherung großräumiger Retentionsflächen für den Hochwasserrückhalt und Hochwasserabfluss im Vordergrund.

Unter **Punkt G 7.2.2-5** sind im **1. Entwurf des LEP 2024** alle **Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** aufgeführt.

Im Gebiet des Flächennutzungsplans befindet sich das Vorbehaltsgebiet **Nr. 10 „Bördehügelland“**, welches einen Verbindungskorridor zwischen dem Drömling und den bewaldeten Hügeln am Rande der Börde darstellt. Die **Nr. 9, der „Flechtinger Höhenzug“**, zeichnet sich durch seine artenreiche Flora und Fauna aus. Im Gebiet sind verschiedene Knabenkräuter und die Sibirische Schwertlilie sowie unterschiedliche Fledermausarten und Amphibien zu finden. Die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sollen ein überregional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume sichern und entwickeln.

Durch das Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen verlaufen drei **überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen** (Z 2.4-1), die jeweils die niedersächsischen Städte Wolfsburg und Braunschweig / Hannover mit der Metropolregion Berlin / Potsdam bzw. Magdeburg verbinden. Die überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen und zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

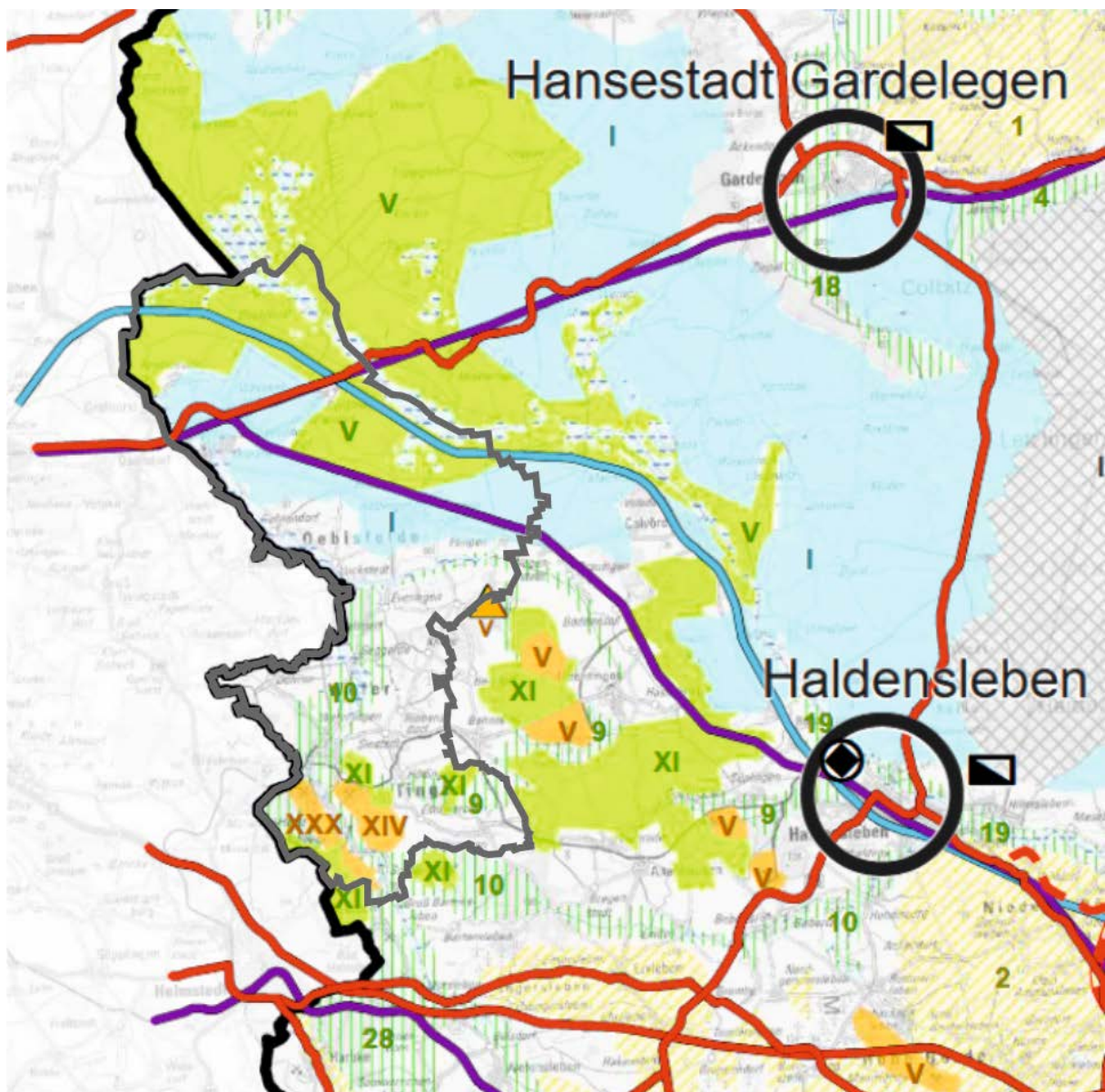
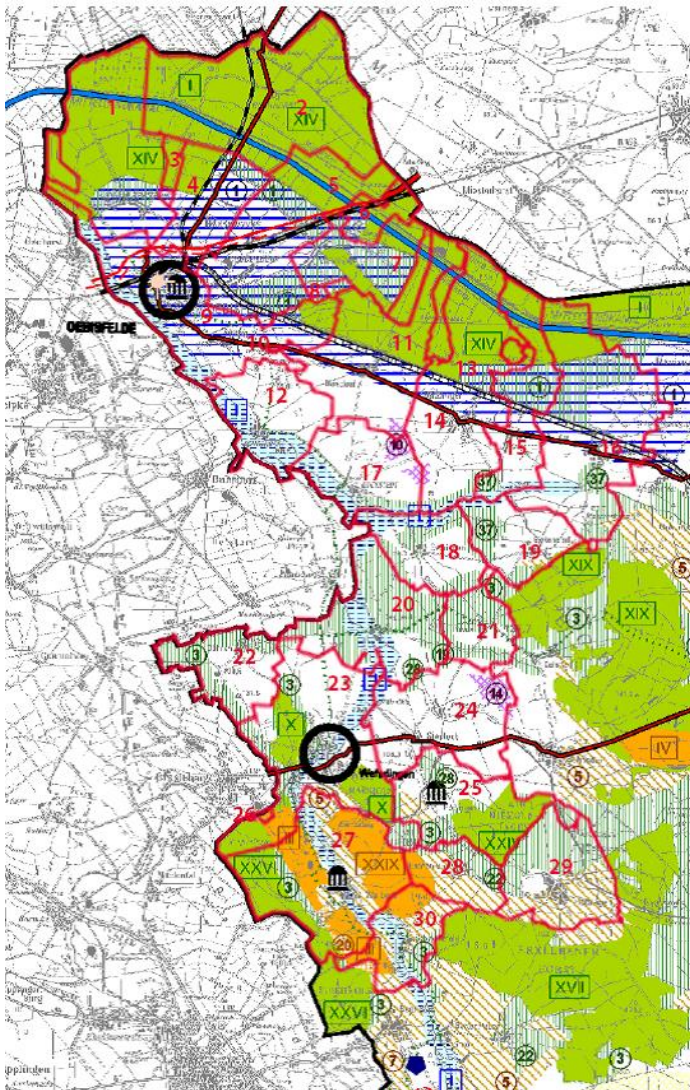


Abb. 5 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Infrastruktur und Digitales, 2024)

### 2.1.3 Regionaler Entwicklungsplan der Region Magdeburg 2006



- O Grundzentrum**
- Vorranggebiete**
  - I Natur und Landschaft
  - III Hochwasserschutz
  - I Rohstoffgewinnung
- Vorbehaltsgebiete**
  - 1 Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
  - 1 Wassergewinnung
  - 1 Tourismus und Erholung
  - 1 Rohstoffgewinnung
- Gebiete für die Nutzung der Windenergie**
  - 1 Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie
- Verkehr**
  - Schienenverbindung für den Fernverkehr
  - Schienenverbindung für den Fernverkehr: in Planung, abgestimmt
  - Schienenverbindung mit Landesbedeutung
  - Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung
  - Schifffbarer Kanal
  - Bedeutender Reitweg

Abb. 6 Auszug aus dem REP für die Planungsregion Magdeburg, mit eigener Darstellung

1 Breitenrode	11 Bösdorf	21 Klinze
2 Buchhorst	12 Gehrendorf	22 Döhren
3 Wassendorf-Oebisfelde	13 Rätzlingen-Kathendorf	23 Weferlingen
4 Wassendorf	14 Rätzlingen	24 Siestedt
5 Weddendorf	15 Kathendorf	25 Hödingen
6 Bergfriede	16 Etingen	26 Weferlingen-Walbeck
7 Niendorf	17 Lockstedt	27 Walbeck
8 Niendorf-Weddendorf	18 Everingen	28 Eschenrode
9 Oebisfelde	19 Eickendorf	29 Hörsingen
10 Oebisfelde-Weddendorf	20 Seggerde	30 Schwanefeld

**Unter Punkt 5.3.1 sind dem REP folgende Angaben zu Vorranggebieten für Natur und Landschaft zu entnehmen:**

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich und forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvolle Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.

Wie bereits erwähnt, wurde im Landesentwicklungsplan LSA als solches Gebiet der

*I Drömling*

Orte: Breitenrode und Buchhorst

umfassend ausgewiesen. Zusätzlich im REP festgelegte Gebiete:

*X Bischofswald und Hagholz bei Weferlingen*

Ort: Weferlingen

*XIV Drömling nordöstlich Oebisfelde und nördlich Calvörde*

Die Orte: Breitenrode, Buchhorst, Wassensdorf-Oebisfelde, Wassensdorf, Wedden-  
dorf, Bergfriede, Niendorf, Oebisfelde, Bösdorf, Rätzlingen, Rätzlingen-Kathendorf,  
Kathendorf und Etingen

*XIX Flechtinger Höhenzug*

Ort: Eickendorf

*XXIV Hödinger Busch und Nievoldhagen*

Ort: Hödingen

*XXVI Lappwald*

Orte: Hödingen und Walbeck

Die Waldgebiete der Gebiete Bischofswald und Hagholz bei Weferlingen und Lapp-  
wald sollen in einem möglichst geschlossenen Bestand aus Gründen der ökologischen  
und sozioökonomischen Bedeutung des Waldes erhalten bleiben. Die Biozönose der  
Waldgebiete muss stabil gehalten werden.

Für Teile der Gebiete Drömling nordöstlich Oebisfelde und Lappwald, die die Kriterien  
der FFH-Richtlinie erfüllen, wird das Ziel verfolgt, die dort lebenden bestandsgefähr-  
deten wildlebenden Tiere und Pflanzen und deren Lebensraum zu erhalten und auf

diese Weise eine stabile Population aufzubauen. Die Gebiete sollen in möglichst großen und miteinander verbundenen Komplexen erhalten und geschützt werden.

Für Teile des Gebietes Drömling nordöstlich Oebisfelde, die die Kriterien der Vogelschutzrichtlinie erfüllen, wird das Ziel verfolgt, die in den jeweiligen Gebieten vorkommenden Vogelarten und ihre Lebensräume zu schützen.

**Unter Punkt 5.3.3 sind dem REP folgende Angaben zu Vorranggebieten für Hochwasserschutz zu entnehmen:**

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.

Als solches Gebiet ist ausgewiesen:

*I die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Aller*

Dieses umfasst die Gemeinden Oebisfelde, Gehrendorf, Lockstedt, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen, Everingen, Eickendorf, Seggerde, Weferlingen, Siestedt, Walbeck und Schwanefeld.

**Unter Punkt 5.3.6 sind dem REP folgende Angaben zu Vorranggebieten zur Rohstoffgewinnung zu entnehmen:**

Wegen der Standortgebundenheit von Rohstoffen wird mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung von erkundeten Rohstoffvorkommen sowie einer Gewinnung von Rohstoffen im Rahmen einer räumlich geordneten Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Erfordernisse Rechnung getragen werden.

Wie bereits im Landesentwicklungsplan LSA werden als solche Gebiete ausgewiesen:

*III Quarzsandlagerstätte Walbeck/Weferlingen*

Orte: Weferlingen, Weferlingen-Walbeck, Walbeck und Schwanefeld

*XXIX Walbeck (Kalkstein)*

Orte: Walbeck, Eschenrode und Schwanefeld

**Unter Punkt 5.7.2 sind dem REP folgende Angaben zu Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung zu entnehmen:**

Als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Als solche Gebiete werden umfassend ausgewiesen:

*5 Flechtinger Höhenzug/Harbke-Allertal/Calvörder Berg*

Orte: Etingen, Eickendorf, Weferlingen, Hödingen, Walbeck, Eschenrode, Hörsingen und Schwanefeld

*7 Lappwald*

Orte: Walbeck und Schwanefeld

**Unter Punkt 5.7.3 sind dem REP folgende Angaben zu Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems zu entnehmen:**

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

Zum ökologischen Verbundsystem gehören in der Regel auch die Vorranggebiete für Hochwasserschutz und teilweise die Vorranggebiete für Wassergewinnung.

Als solche Gebiete werden ausgewiesen:

*1 Teile des Drömlings*

Ortsteile: Breitenrode, Wassendorf, Weddendorf, Bergfriede, Niendorf, Niendorf-Weddendorf, Oebisfelde, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen

*3 Lappwald/Flechtinger Höhenzug (soweit nicht Vorrang für Rohstoffgewinnung)*

Ortsteile: Everingen, Eickendorf, Seggerde, Klinze, Döhren, Weferlingen, Hödingen, Walbeck, Schwanefeld



19 *Flechtinger Höhenzug*

Ortsteile: Seggerde und Klinze

22 *Harbke-Allertal*

Ortsteile: Eschenrode und Hörsingen

28 *Lappwald-Allerniederung*

Ortsteile: Seggerde, Siestedt und Hödingen

37 *Spetzeniederung*

Ortsteile: Lockstedt, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen, Everingen und Eickendorf

**Unter Punkt 5.7.4 sind dem REP folgende Angaben zu Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung zu entnehmen:**

Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Als solches Gebiet wird umfassend ausgewiesen:

1 *Drömling*

Orte: Breitenrode, Buchhorst, Wassensdorf, Weddendorf, Bergfriede, Niendorf, Niendorf-Weddendorf, Oebisfelde, Oebisfelde-Weddendorf, Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf und Etingen

**Unter Punkt 5.7.7 sind dem REP folgende Angaben zu Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung zu entnehmen:**

Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Rohstoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht abschließend untersucht sind. Die Vorbehaltsgebiete sollen in erster Linie der nachhaltigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen. Nutzungen in diesen Gebieten sollen das Vorhandensein eines potenziell nutzbaren Bodenschatzes und die künftige Möglichkeit einer Gewinnung des Rohstoffs berücksichtigen.

Als solches Gebiet wird umfassend ausgewiesen:

20 *Walbeck-Weferlingen (Quarzsand) Walbeck*

Orte: Walbeck und Schwanefeld

**Unter Punkt 5.8.3 sind dem REP** folgende Angaben zu **Gebiete für die Nutzung der Windenergie** zu entnehmen:

In der Planungsregion Magdeburg kommen Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie, verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten und Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie zur Anwendung.

Eignungsgebiete sind Gebiete für bestimmte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Als solche Gebiete werden umfassend ausgewiesen:

10 *Oebisfelde*

Betroffen sind Lockstedt, Bösdorf und Rätzlingen.

14 *Siestedt*

Betroffen ist Siestedt.

Die Festlegungen zur Windenergie sind nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.03.2016 nicht mehr anzuwenden.

**Unter Punkt 5.9.2 sind dem REP** folgende Angaben zum **Schienennetz** zu entnehmen:

Das bestehende Eisenbahnnetz ist sowohl für den Fern- als auch für den Regional- und Nahverkehr zu erhalten und teilweise auszubauen, um insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren und der Fremdenverkehrsgebiete sowie der Industrie- und Gewerbestandorte und sonstiger verkehrserzeugender Anlagen im Personenverkehr zu verbessern und den Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abwickeln zu können. Dazu muss das Eisenbahnnetz durch Neu- und Ausbau sowie Modernisierung und Elektrifizierung an die gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Unbeschadet dessen ist für das gesamte Streckennetz die Beseitigung der sogenannten Altlasten (wie unterlassene Instandhaltung) erforderlich.

Folgende für die Landesentwicklung in der Planungsregion Magdeburg bedeutsame Neu- und Ausbaumaßnahme (einschließlich Elektrifizierung) soll vorrangig durch- oder weitergeführt werden:

*Ausbau der Strecke Magdeburg–Haldensleben–Oebisfelde*

Gemeinden: Oebisfelde, Wassensdorf, Weddendorf, Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen

Folgende regional bedeutsame Schienenstrecken in der Region Magdeburg, die nicht mehr zur Personenbeförderung und für den Güterverkehr genutzt werden, sollen als Trasse raumordnerisch gesichert werden:

*Oebisfelde (Salzwedel–Geestgottberg–Wittenberge)*

Orte: Oebisfelde, Wassensdorf, Buchhorst

*Weferlingen–Haldensleben*

Orte: Weferlingen und Siestedt

Die Schienenstrecke Oebisfelde-Salzwedel wird im derzeit in Aufstellung befindlichen REP MD nicht mehr dargestellt werden (REP MD 2006 Kapitel 5.9.2.6 Nr. 6 „Ausbau der Strecke Oebisfelde-Salzwedel-Geestgottberg (Wittenberge)“). Im Jahr 2004 erfolgte die Stilllegung der Strecke und auf dem Abschnitt erfolgte zwischenzeitlich eine teilweise Umnutzung bzw. der Rückbau von Anlagen. Damit ist dieses Ziel der Raumordnung für den Ausbau bereits überholt (Stelln.11.07.2013).

**Unter Punkt 5.9.3 sind dem REP** folgende Angaben zum **Straßennetz** zu entnehmen:

Die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den unter 3.6.1 im LEP-LSA bzw. Kapitel 5.8.1 in diesem REP aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln.

Für die Planungsregion Magdeburg sollen folgende Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden:

*L 22 Oebisfelde–Kusey (Anschluss an die L 23 Klötze)*

Ortsteile: Oebisfelde, Wassensdorf und Buchhorst

*L 24 / L653 Haldensleben–Oebisfelde (weiterführend nach Wolfsburg)*

Ortsteile: Etingen, Kathendorf, Rätzlingen, Bösdorf und Oebisfelde

### *L 43 Haldensleben–Bülstringen–Flechtingen–Weferlingen*

Ortsteile: Siestedt und Weferlingen

**Unter Punkt 5.9.5 sind dem REP** folgende Angaben zu **Wasserstraßen und Binnenhäfen** zu entnehmen:

Das vorhandene Wasserstraßennetz und die Binnenhäfen sollen für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr erhalten und soweit erforderlich ausgebaut und modernisiert werden, um eine Entlastung der Straßen und der Schienenwege zu erreichen. Dabei sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild insbesondere auch im Gebiet der mittleren Elbe und der unteren Saale soweit wie möglich vermieden und der naturnahe Charakter der Flussläufe einschließlich ihrer Auenbereiche erhalten werden.

Vordringlich ist der Ausbau des *Mittellandkanals/Elbe-Havel-Kanals* einschließlich des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg mit der Anbindung der Magdeburger Häfen unabhängig vom Elbwasserstand.

Betroffene Ortsteile sind Breitenrode, Buchhorst, Weddendorf, Bergfriede, Niendorf, Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf und Etingen.

#### **2.1.4 Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg**

Die konkreten Ziele der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg, am 17.05.2006 beschlossen, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht, finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Eine Ausnahme bildet dabei der Teilplan Wind, der per Urteil 2016 außer Kraft gesetzt wurde.

Der Regionale Entwicklungsplan befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Am 13.03.2024 wurde durch die Regionalversammlung der 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ befasst sich die Regionale Planungsgemeinschaft intensiv mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Planungsregion. Der Sachliche Teilplan trat am 16.04.2024 in Kraft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 12.10.2022 die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht beschlossen. Aus den Planunterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vom 15.11.2022 bis 23.12.2022 stattfand, geht das Gebiet „Siestedt“ östlich von Ribbensdorf mit 121 ha hervor, das in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 ROG finden in der gemeindlichen städtebaulichen Planung Berücksichtigung. Bei Änderungen nach dem 4. Entwurf entscheidet die Gemeinde nach in Krafttreten über das städtebauliche Erfordernis. Ein aktuelles Thema für die Raumordnung und die Gemeinde sind die Verflechtungsbereiche über die Landesgrenze hinaus. Der unmittelbare raumordnerische Bezug zum Oberzentrum Wolfsburg hat einen wesentlichen Anteil an der Entwicklung der Gemeinde aus wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Sicht. Das Oberzentrum ist Hauptarbeitgeber in unserem Planungsraum (siehe auch Kapitel 4.1). Die sich daraus ergebenden Wechselbeziehungen sind zu beachten und auszubauen. Eine länderübergreifende, gezielte Raumordnung wird kommunalpolitisch zu aktuellen Gegebenheiten verfolgt. Dazu zählen unter anderem Hochwasserschutz, Naturschutz mit dem Landschaftsschutzgebiet Drömling und dem Biosphärenreservat, um nur einiges zu nennen. Durch eine gezielte Förderung des Landes Sachsen-Anhalt konnte 2015 das Tourismus- und Vermarktungskonzept für den Drömling aufgestellt werden. Die Berücksichtigung eines gemeinsamen Konzeptes mit länderübergreifendem Blick auf die Hauptattraktionen innerhalb des Naturparkes Drömling, bedarf auch weiterhin für die Vermarktung eine gezielte Koordinierung bei der Erreichbarkeit mit Bus und Bahn sowie dem Ausbau des ÖPNV bzw. Radwegenetzes.

#### 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Region Magdeburg 2024

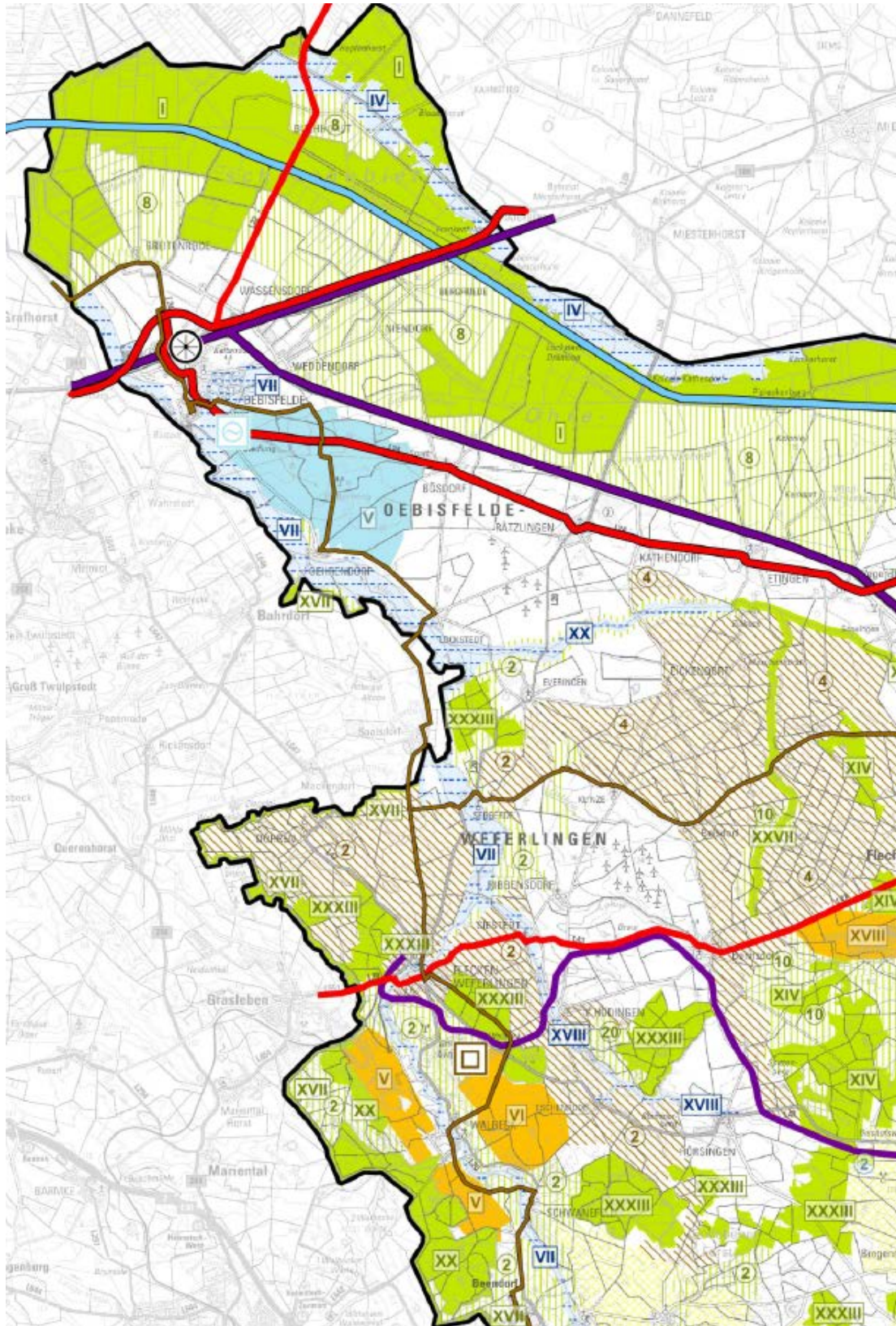


Abb. 7 Auszug aus dem 4. Entwurf des REP Magdeburg aus dem Jahr 2024

Unter Z 6.1.1-1 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorranggebieten für Natur und Landschaft** zu entnehmen:

Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA-2000-Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.

Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt:

I Drömling

Orte: Breitenrode und Buchhorst

XVII Grünes Band Sachsen-Anhalt

Orte: Breitenrode, Gehrendorf, Seggerde, Döhren, Weferlingen und Walbeck

XX Lappwald

Ort: Walbeck

XXVII Spetze- und Krummbekniederung

Orte: Eickendorf, Kathendorf

XXXIII Wälder im Aller-Hügelland

Orte: Eschendrode, Everingen, Hödingen, Seggerde, Weferlingen

Unter Z 6.1.2.-1 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorranggebieten für Hochwasserschutz** zu entnehmen:

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. Die Wiederinanspruchnahme brachgefallener Flächen durch raumbedeutsame Planungen darf nur durch hochwasserverträgliche Nutzungen erfolgen.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

IV Ohre

Ort: Buchhorst

VII Aller

Orte: Everingen, Gehrendorf, Lockstedt, Oebisfelde, Schwanefeld, Seggerde, Walbeck, Weferlingen

XVIII Schölecke

Orte: Eschenrode, Hödingen, Hörsingen, Siestedt

XX Spetze

Orte: Everingen, Kathendorf

Unter Z 6.2.3-2 und 6.2.3-3 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung** zu entnehmen:

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenchutz). Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.

Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:

V Quarzsand Walbeck / Weferlingen

Orte: Schwanefeld, Walbeck, Weferlingen

VI Kalkstein Walbeck

Orte: Schwanefeld, Walbeck

Unter Z 6.2.4-2 und 6.2.4-3 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorranggebieten für Wassergewinnung** zu entnehmen:

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen. In den Vorranggebieten für Wassergewinnung sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Als Vorranggebiet für Wassergewinnung wird festgelegt:



## V Oebisfelde

Orte: Bösdorf, Gehrendorf, Oebisfelde

Unter Z 6.1.1-3 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** zu entnehmen:

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

### 2 Fließgewässer im Bördehügelland

Orte: Eschenrode, Everingen, Gehrendorf, Hödingen, Kathendorf, Klinze, Ribbensdorf, Schwanefeld, Seggerde, Walbeck, Weferlingen

### 8 Teile des Drömling

Orte: Breitenrode, Bösdorf, Buchhorst, Etingen, Kathendorf, Niendorf, Oebisfelde, Rätzlingen, Wassensdorf, Weddendorf

Unter Z 6.2.5-6 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung** zu entnehmen:

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und / oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

### 2 Allertal

Orte: Döhren, Eschenrode, Hödingen, Seggerde, Siestedt, Weferlingen

### 4 Flechtinger Höhenzug

Orte: Eickendorf, Everingen, Hörsingen, Kathendorf, Klinze

Mit der Thematik der **Nutzung der Windenergie** wird sich der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“, dessen Aufstellung am 12.10.2022 beschlossen wurde, befassen. In der bislang veröffentlichten Scopingunterlage ist das Gebiet „Siestedt“ als mögliches Gebiet für die Nutzung der Windenergie innerhalb eines Dichtezentrums des Rotmilans dargestellt.

Unter Punkt 6.2.6 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zur Kultur- und Denkmalpflege zu entnehmen:

Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern. **Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege** werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind dies die Orte Oebisfelde, Seggerde und Walbeck.

Unter Punkt 5.3.1 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zum **Schieneverkehr** zu entnehmen: Das Schienennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden. Streckenstilllegungen, Freistellungen (Entwidmungen) und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur insbesondere von Gleisanschlüssen sollen vermieden werden.

**Überregionale Schienenverbindungen** im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen:

Berlin–Stendal–Hannover

Magdeburg–Schwerin / Hamburg

**Regional bedeutsame Schienenverbindungen** im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen:

Haldensleben–Weferlingen

Die Relation Haldensleben–Altenhausen–Weferlingen wird überwiegend vom **Güterverkehr** genutzt und ist zu erhalten bzw. bedarfsweise zu planen, entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf

die Schiene. Die öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstelle Oebisfelde dient der Abwicklung des Schienengüterverkehrs und ist zu erhalten und bedarfsweise zu entwickeln.

Unter Punkt 5.3.2 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zum **Straßenverkehr** zu entnehmen: Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung Straßen begleitender Radwege zu ergänzen. Für die Entwicklung der Planungsregion sind im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen folgende Straßenverbindungen von Bedeutung:

- B 188 (Wolfsburg-) Oebisfelde (-Stendal-Rathenow-Berlin)
- L 22 Oebisfelde- (-Kusey) (Anschluss an die L 23 Klötze)
- L 24 Gröningen-Oschersleben-Seehausen
- L 43 Bülstringen-Flechtingen-Weferlingen

Die Infrastruktur für den **rad- und fußläufigen Verkehr** bildet einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Folgende wichtige Verbindungen werden im 4. Entwurf des REP für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen dargestellt:

- Aller-Radweg
- Aller-Elbe-Radweg

Unter Punkt 5.3.3 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zu **Wasserstraßen und Binnenhäfen** zu entnehmen: Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen. Dabei sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes insbesondere im Gebiet der Mittleren Elbe, der Unteren Saale und der Unteren Havel soweit wie möglich zu vermeiden und der naturnahe Charakter der Flussläufe einschließlich ihrer Auenbereiche sowie die geschaffene Kulturlandschaft mit ihren Nutzungen für Wohnen, Arbeiten und Natur zu

erhalten. Als schiffbare Kanäle sind in der Planungsregion Magdeburg die Bundeswasserstraßen Mittellandkanal mit Niegripper Verbindungskanal und Elbe-Havel-Kanal mit Rothenseer Verbindungskanal, Pareyer Verbindungskanal, Baggerelbe (zum Pareyer Verbindungskanal), Roßdorfer Altkanal vorhanden. Als schiffbarer Kanal wird in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen die Wasserstraße **Mittellandkanal** festgelegt.

Unter Punkt 5.5.2 sind dem 4. Entwurf des REP folgende Angaben zur **Abfallbeseitigung** zu entnehmen: Das Netz von Abfallverwertungs- und -beseitigungsanlagen soll nach dem jeweiligen Stand der Technik unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und derer Faktoren (Autarkie, Entstehungsortnähe) erhalten werden, um die gemeinwohlverträgliche Beseitigung von Abfällen, die nicht vermieden oder verwertet werden können, zu gewährleisten. Vorhandene Deponierestvolumina sollen durch effektive Maßnahmen der Abfallverwertung und ein zielgerichtetes Stoffstrommanagement schonend ausgelastet werden. Die Neuerrichtung von Deponiekapazitäten soll sich am regionalen Bedarf orientieren. Als regionalbedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung ist festgelegt:

2 Deponie Kalksteintagebau Walbeck

## 2.2 Genehmigte Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen

### 2.2.1 Flächennutzungspläne der ehemaligen Städte und Gemeinden

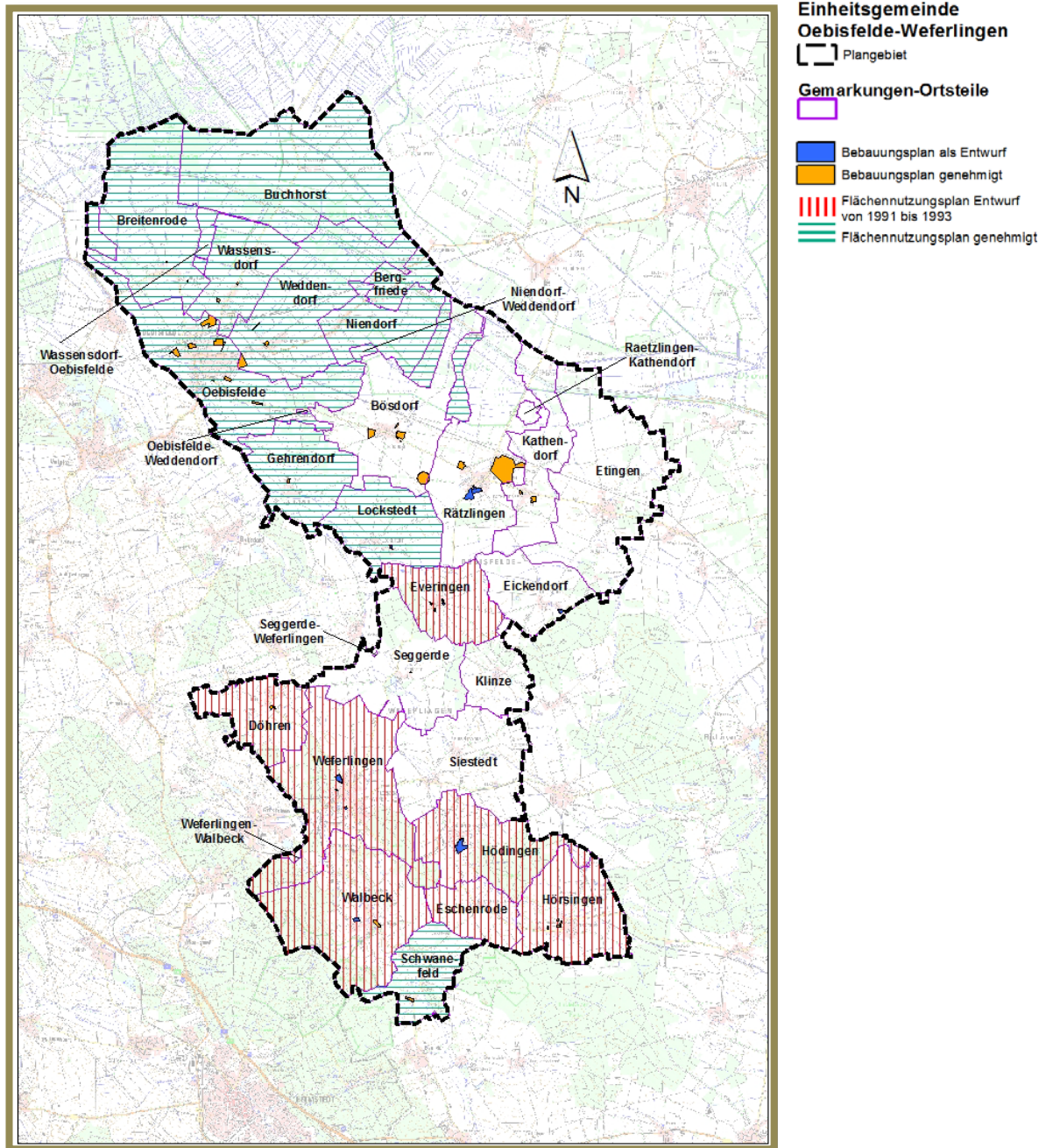


Abb. 8 Auszug aus Topographische Karte 50 ©LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) - Eigene Darstellung

## 2.2.2 Bebauungspläne der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in der Übersicht

Die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen der einzelnen Ortschaften wurden im Flächennutzungsplan als Bestand übernommen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie Klarstellungs-, Abrundungs- und Ergänzungssatzungen sind tabellarisch auf den folgenden Seiten aufgeführt.

### Genehmigte Bebauungspläne und Abrundungs- u. Ergänzungssatzungen

Stadt / Ort	Rechts- verbindliche Bauleit- pläne	Größe in m <sup>2</sup>	Bekannt- machung	Auslastung
Buchhorst	Ergänzungssatzung „Hauptstraße II“ MD	ca. 1.800	13.04.2017	100%
Buchhorst	Bebauungsplan „Röwitzer Straße II“ / WA	3.773	07.11.2019	100%
Bösdorf	Ergänzungssatzung „Am Pfingstgrase“ / MD	1.002	04.03.2004	100%
Bösdorf	Bebauungsplan „Iserfeld Nr. 02“ / GE	47.500	05.04.2001	63%
Bösdorf	Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ MD	ca. 900	24.03.2016	100%
Breitenrode	Ergänzungssatzung „Am Krauchberg“ / W	757	16.09.2010	100%
Breitenrode	Abrundung „Lambrechtsdamm“ / MD	1.001	12.09.2002	100%
Breitenrode	Ergänzungssatzung „Bauernende“ / W	1.216	02.10.2008	100%
Döhren	Ergänzungssatzung „Ortseingang Döhren“ / MD	10.407	22.05.1993	90%
Döhren	Ergänzungssatzung „Bahn- hofsstraße“ / WA	3.030	27.09.2018	0%
Everingen	Ergänzungssatzung „Am Ribbensdorfer Weg / Lockstedter Straße“ / MD	5.797	23.06.2005	40%
Gehrendorf	Bebauungsplan „Im Tale“ Nr. 08 / MI	8.558	05.08.2004	100%

Stadt / Ort	Rechts- verbindli- che Bauleit- planungen	Größe in m <sup>2</sup>	Bekannt- machung	Auslastung
Gehrendorf	GE „Osterfeldstraße I“ GE	9.100	18.08.2016	100%
Hörsingen	Ergänzungssatzung „Güldenstraße“ / WA + 1. Änderung der Erg.-satzung	5.110 -	19.05.2009 / 17.11.2017	100%
Hörsingen	Ergänzungssatzung „Eimersleber Weg“ / MD	ca. 1.550	24.03.2016	100%
Hörsingen	Abrundungssatzung „Bü- schen“, Teilfläche Flst.543/47 / MD	1.000	03.11.1997	100%
Hörsingen	Abrundungssatzung „Sied- lung“ Flst. 738/54, 739/54, 740/54	2.300	15.02.1993	100%
Kathendorf	Bebauungsplan „Kreydöpe“ / WA	23.779	27.05.1993	80%
Kathendorf	Klarstellungssatzung zur Ab- grenzung Außen-/Innenbe- reich / W	7.141	08.04.2006	100%
Kathendorf	Ergänzungssatzung „Markbusch“ / W	3.367	27.06.2013	100%
Kathendorf	Ergänzungssatzung „Lange Bleeke“ / WA	1.264	18.08.2017	100%
Kathendorf	Bebauungsplan „Eickendorferstraße 6“ / MD	ca. 800	16.03.2017	100%
Lockstedt	Ergänzungssatzung „Vor dem Dorfe“ / MD	2.800	24.03.2016	0%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Die Krumme Breite – Nr. 03“ / GI	83.000	07.07.1999	60%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Kantstraße“ Nr. 2 / W	90.616	12.12.1991	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Apfelweg“ Nr. 5 / WA	17.721	05.08.2004	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Stürholzgarten“ Nr. 09 / 1. Änderung / WA	28.489	21.05.2005/ 16.11.2017	100%

Stadt / Ort	Rechts- verbindli- che Bauleit- planungen	Größe in m <sup>2</sup>	Bekannt- machung	Auslastung
Oebisfelde	Bebauungsplan „In den langen Stücken I“ Nr. 11 SO WP/MI	69.503	24.04.2010	0%
Oebisfelde	Bebauungsplan „In den langen Stücken II“ Nr. 12 / WA	14.255	10.06.2011	5%
Oebisfelde	Abrundungssatzung „Oebis- felder Siedlung Nord“ / WS	16.933	Juli 1995	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Oebisfelde Siedlung Süd“ / WA	9.990	17.05.2018	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Verbin- dungsweg Apfelweg-Niendor- fer Straße“ / WR/WA	25.000	07.11.2019	100%
Oebisfelde	„Magdeburger Straße - Be- reich in den sieben Pforten“ / WA	1.465	19.03.1997	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Lessing- straße West“ / WA	5.400	01.04.2015	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Gewerbege- biet West“ / GE	120.100	14.11.1991	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet West“ / GE	37.500	04.01.2001	55 %
Oebisfelde	Bebauungsplan „2. Erweite- rung Gewerbegebiet West“ / GE	17.000	22.12.2016	100%
Oebisfelde	Bebauungsplan „Kiefernholz- weg Nr. 13“ / SO Photovoltaik	137.746	29.12.2010	100%
Rätzlingen	Bebauungsplan „Bösdorfer Straße“ Nr. 3 / MI	41.062	04.03.1994	5%
Rätzlingen	Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ / MI	5.864	26.11.2005	30%
Rätzlingen	Bebauungsplan 01 „Wahr- berg 1“ / GE/MI	500.000	19.12.2013	100%
Wassensdorf	Abrundungsgebiet „Haubestraße“ / WA	10.659	20.11.2004	100%



Stadt / Ort	Rechts- verbindli- che Bauleit- planungen	Größe in m <sup>2</sup>	Bekannt- machung	Auslastung
Wassensdorf	Abrundungsgebiet „Die Ahnpaulwiesen“ / MD	3.112	09.06.1999	100%
Wassensdorf	Abrundungsgebiet „Dorf- straße Süd“ / WA	1.975	17.12.2020	0%
Weddendorf	Bebauungsplan „Am Lehmweg“ Nr. 4 / WA	71.232	24.10.2004	44%
Weddendorf	Abrundungsgebiet „Dröml- lingsstraße“ / MD/MI	1.027	07.11.2019	100%
Weddendorf	Bebauungsplan „Erweiterung Hinter den Gärten“ / WA	2.130	27.09.2018	0%
Weddendorf	Ergänzungssatzung „Hinter den Gärten“ / WA	12.140	02.10.2008	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“	180.259	13.02.1996	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 1. Änderung / G	180.259	06.07.2006	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Breit- scheidstraße“ / WA	1.800	16.08.2018	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Ehem. Zu- ckerfabrik“, 2. Änderung nur Nutzungsart	-----	16.08.2018	100%
Weferlingen	Bebauungsplan Steinberg / W	33.600	02.06.1997	50%
Weferlingen	Abrundungssatzung „Oebisfelder Straße“ / WA	8.204	13.02.1996	100%
Weferlingen	Ergänzungssatzung „Schul- standort Geschwister-Scholl- Straße“	2.198	01.04.2021	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Oebisfelder Straße“ / WA	ca. 1.860	16.03.2017	100%
Weferlingen	Bebauungsplan „Riesenfeld I“ / WR	ca. 2.000	24.01.2019	100%

Stadt / Ort	Rechts- verbindli- che Bauleit- planungen	Größe in m <sup>2</sup>	Bekannt- machung	Auslastung
Walbeck	Bebauungsplan „Im Sande“ / WR	ca. 4.500	16.08.2018	100%
Schwanefeld	Abrundungssatzung „Sied- lung“ (heute Lappwaldweg) / WA	ca. 10.000	21.04.2002	100%

Tab. 1 Genehmigte Bebauungspläne und Abrundungs- und Ergänzungssatzungen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (Stand November 2021, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Aufstellung befinden sich weiterhin folgende Bebauungspläne und weitere Satzungen:

Hier sind bereits Maßnahmen gebunden und somit sind alle aufgeführten Gebiete ausgelastet.

Stand: 07/2021

Detail- blatt Nr.	Ort	Bebauungsplan / Satzung	Bemerkung
03	Weddendorf	„Sondergebiet Mühlensee“	10.057 m <sup>2</sup> Verfahren abge- schlossen, Genehmigung wird beantragt
05	Oebisfelde	Ergänzungssatzung „Lange Straße“	Flur 3, Flurstück 570/1, ca. 1.000 m <sup>2</sup> - in Aufstel- lung
05	Oebisfelde	Bebauungsplan „Promenade“	ca. 45.000 m <sup>2</sup> - in Aufstel- lung
05	Oebisfelde	Vorhabenbezogener Bebauungs- plan „PVA Oebisfelde“ / SO Solar	Aufstellungsbeschluss 10/2023
06	Bösdorf	Vorhabenbezogener Bebauungs- plan „Solarpark Bösdorf“ / SO So- lar	Aufstellungsbeschluss 03/2022
13	Döhren	Ergänzungssatzung „Bahnhof- straße“, 1. Änderung / nur Ände- rung A+ E-Fläche	Aufstellungsbeschluss 07/2021
13	Hödingen	Vorhabenbezogener Bebauungs- plan „Solarpark Hödingen“ / SO Solar	Aufstellungsbeschluss 11/2021, frühzeitige Öffent- lichkeitsbeteiligung 08/2022
14	Weferlingen	Ergänzungssatzung „Verbindungsweg Breit- scheidstraße“ / WA	ca. 3.000 m <sup>2</sup> , Satzungsbe- schluss 11/2021

<b>Detailblatt Nr.</b>	<b>Ort</b>	<b>Bebauungsplan / Satzung</b>	<b>Bemerkung</b>
17	Eschenrode	Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ / WA	ca. 800 m <sup>2</sup> , Aufstellungsbeschluss 07/2021
18	Hörsingen	Ergänzungssatzung „Wunneweg“ / WA	ca. 1.500 m <sup>2</sup> , Aufstellungsbeschluss 11/2021

Tab. 2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Gemarkungsgrenze und geschützte Flächen des Plangebietes

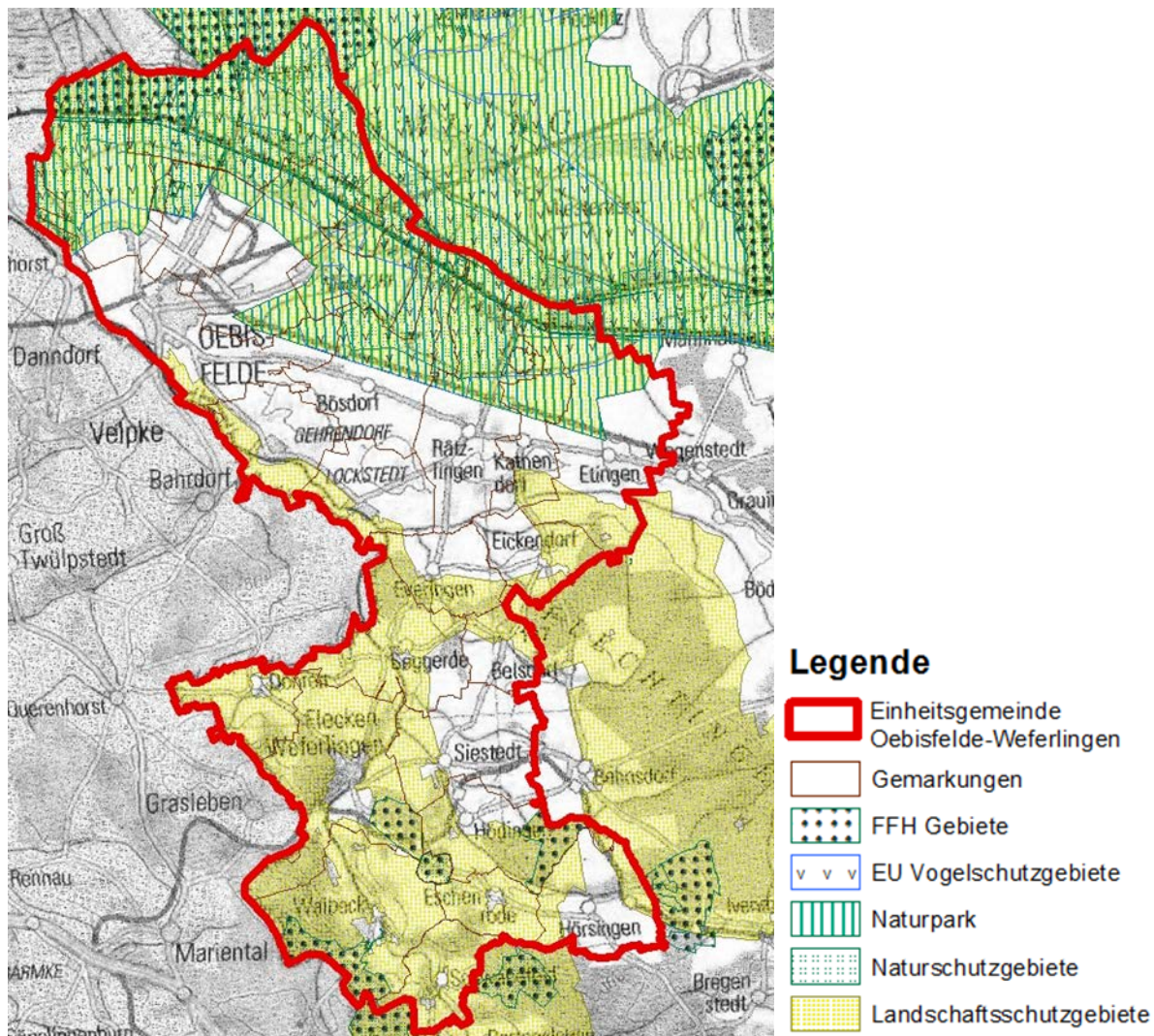


Abb. 9 Eigene Darstellung – Überblick der Restriktionen

Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Gen.-Nr.: TK50/ 11/2011 c LVermGeo LSA A18/1-6022664/2011

Die Gemarkung der Einheitsgemeinde mit einer Fläche von ca. 24.930 ha wird im Norden durch den Naturpark Drömling mit seinen unterschiedlichen Schutzzonen sowie im Süden durch den Elm-Lappwald und Flechtinger Höhenzug entscheidend geprägt.

Der Drömling ist eine etwa 340 km<sup>2</sup> große wenig besiedelte Niederungslandschaft zwischen Ohre und Aller. Davon liegen rund 280 km<sup>2</sup> dieser einzigartigen Niederungslandschaft in Sachsen-Anhalt, etwa 60 km<sup>2</sup> gehören zu Niedersachsen. In der ausgedehnten Feuchtgebieteniederung hat sich nach der letzten Eiszeit ein vielfältiges Labyrinth aus Bruchwaldbeständen, Großseggenrieden, Mooren und Feuchtwiesen und -weiden gebildet. Im Drömling wurden Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete bis hin zu Totalreservaten eingerichtet. Weitere Betrachtungen sind im Umweltbericht näher erläutert.

### 3.2 Naturräumliche Einordnung

Das Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist aufgrund der unterschiedlichen Landschaftsgenese naturräumlich zweigeteilt. Der gesamte nördliche Bereich bis zu den Ortschaften Oebisfelde, Bösdorf und Kathendorf liegt gemäß der naturräumlichen Einordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Landschaftseinheit Flusstäler und Niederungslandschaften und gehört zur Untereinheit des Drömlings. Der Drömling ist ein waldarmes gewässerreiches Offenlandgebiet in der Niederung.

Das gesamte südliche Gemeindegebiet zählt zu den Landschaften des Mittelgebirgsvorlandes, genauer gesagt zum Ohre-Aller-Hügelland.



Abb. 10 Auszug aus Übersichtskarte der Landschaftseinheiten, MLU Sachsen-Anhalt, 2001

### 3.2.1 Topographische Einbindungen und Bergbau

Das Gemeindegebiet weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle von ca. 100 m auf. Dabei ist der nördliche Teil um Oebisfelde recht eben, während ab Mitte der Gemeinde, etwa im Bereich Rätzlingen-Gehrendorf das Gelände gen Süden stetig ansteigt. Der Hungerberg nordwestlich von Walbeck ist mit einer Höhe von ca. 175 m die höchste Erhebung. Der Buchberg - südlich von Walbeck - ist mit einer Höhe von ca. 157 m ebenfalls markant.

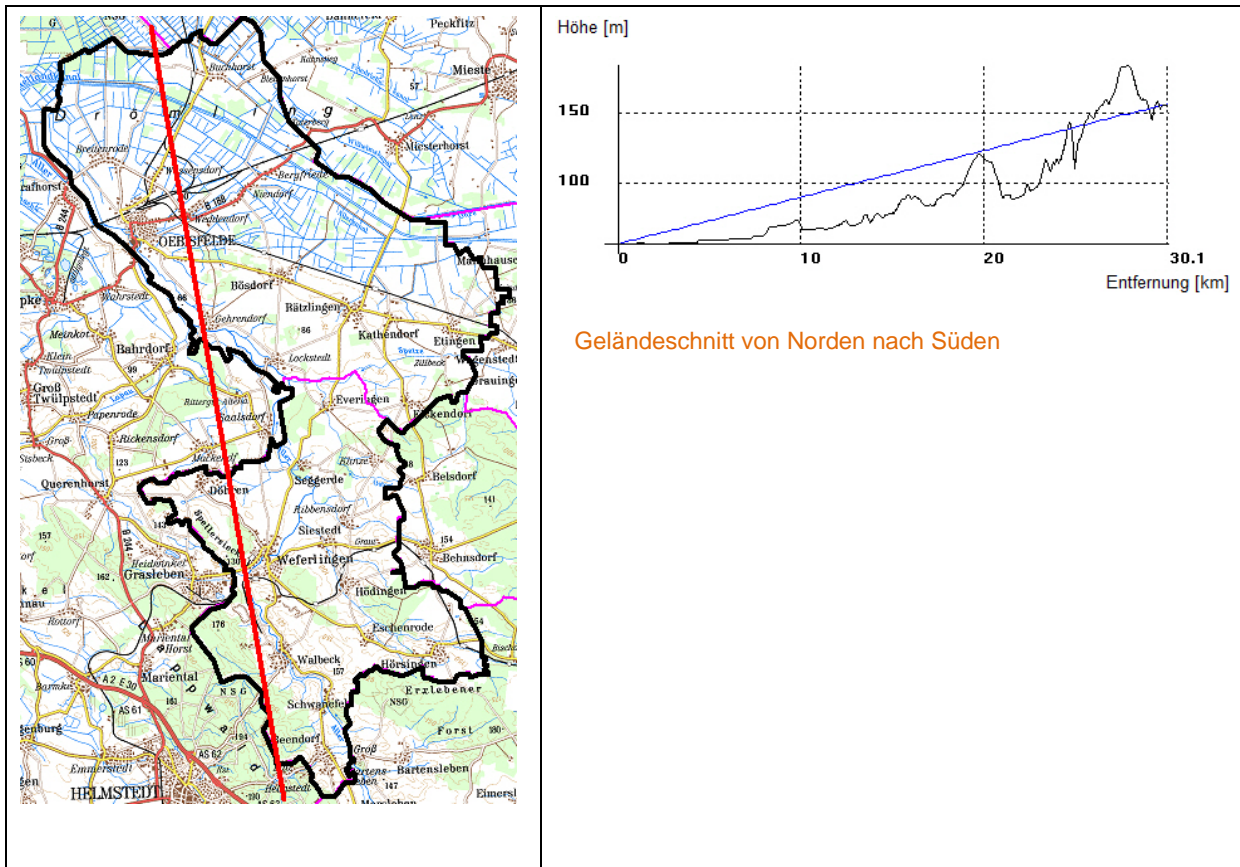


Abb. 11 Auszug aus TK 50, Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Geologie und Rohstoffgewinnung

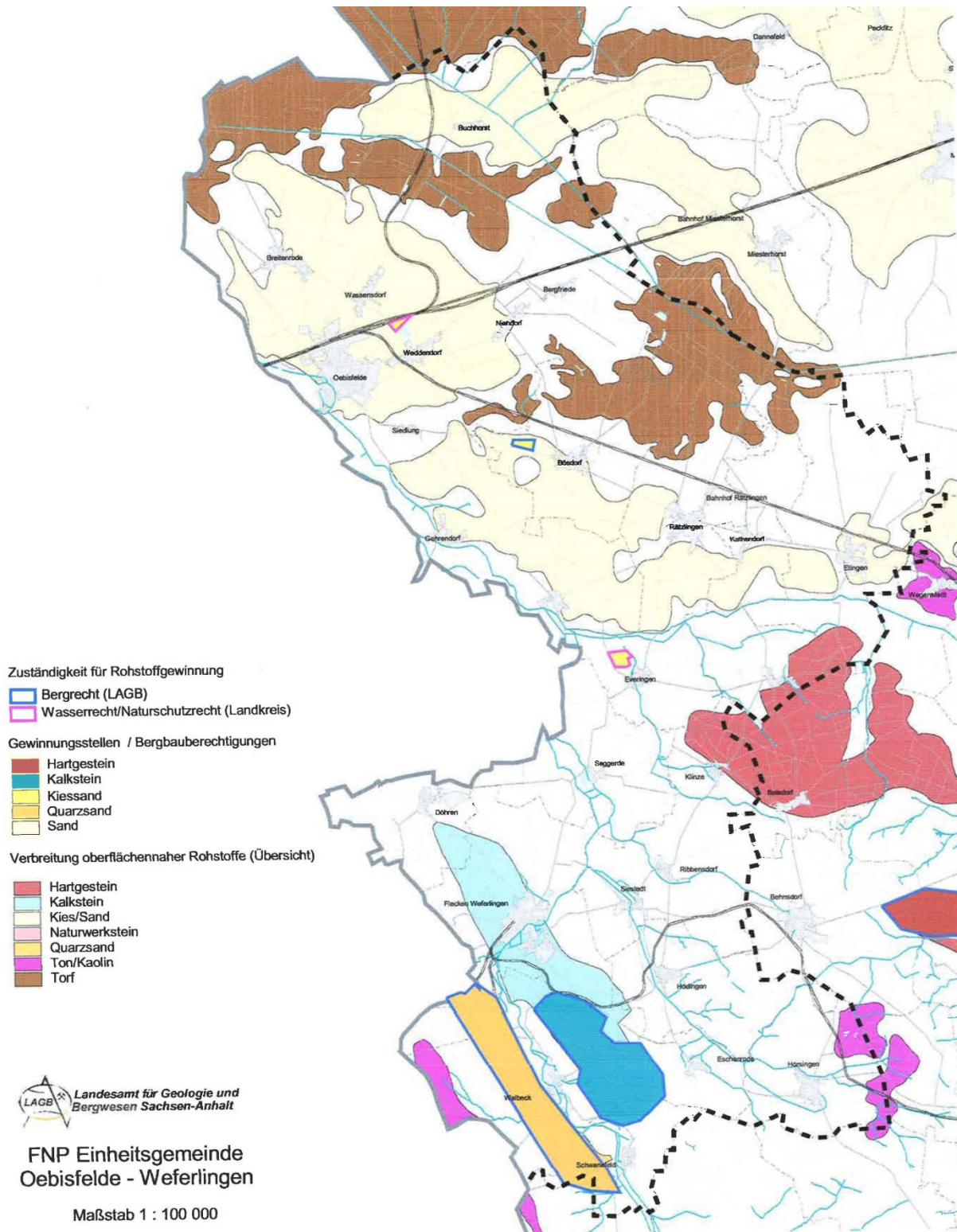


Abb. 12 Geologie und Rohstoffgewinnung

Im Planungsgebiet befinden sich laut Landesamt für Geologie und Bergwesen die nachfolgend aufgeführten Bergbauberechtigungen nach den §§ 6 ff BBergG in der aktuell gültigen Fassung:

lfd.-Nr.	Art der Berechtigung	Nr. der Berechtigung	Feldesname	Bodenschatz	Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Bemerkungen
1.	Bergwerkseigentum § 9, 151 BBergG	III-A-g-797/90/183, 688	Walbeck	Kalksteine	Hermann Wegener GmbH & Co KG	Abbau und Verfüllung
2	Bergwerkseigentum § 9, 151 BBergG	III-A-f-736/90/186, 696, 697	Weferlingen	Quarz Quarzit	Quarzwerke GmbH,	Abbau und Verfüllung
3	Bergwerkseigentum § 9, 151 BBergG	III-A-d/h-615/90/1009	Zielitz III	Kali- und Steinsalze einschl. auftretender Sole + Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin	
4	Bergwerkseigentum § 9, 151 BBergG	III-A-f-461/90/869	Bosdorf	Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen	Lutz Müller Containerdienst GmbH, Heinrich-Jasper-Straße 25, 38448 Wolfsburg	
5	Bewilligung § 8 BBergG	II-B-d-300/95	Braunschweig Lüneburg IV	Kali- und Steinsalze einschl. auftretender Sole	esco-european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstraße 1, 30159 Hannover	geringer Abbau im Norden der Gemeinde Walbeck
6	Bewilligung § 8 BBergG	II-B-d-328/97	Erweiterung Braunschweig-Lüneburg IV bis zur Landesgrenze - südlicher Teil	Kali- und Steinsalze einschl. auftretender Sole	esco-european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstraße 1, 30159 Hannover	
7	Bewilligung § 8 BBergG	II-B-d-333/11	Braunschweig Lüneburg V	Kali- und Steinsalze einschl. auftretender Sole	esco-european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstraße 1, 30159 Hannover	
8	Bewilligung § 8 BBergG	II-A-h-246/93	Morsleben	Formationen und Gesteine mit Eignung f. behälterlose Speicherung	Bundesamt für Strahlenschutz	keine Beeinflussung der Gemeinde Walbeck
9	Bewilligung § 8 BBergG	II-B-g-275/94	Etingen-Maschenhorst	Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt	Matthäi Bauunternehmen GmbH & Co. KG, Berliner Straße 7 D, 16727 Velten	
10	Grundeigen nach § 3 Abs. BBergG	VI-f-888/07	Weferlingen-Südwest	grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit	Quarzwerke GmbH, Kaskadenweg 40, 50226 Frechen	
11	Grundeigen nach § 3 Abs. BBergG	VI-f-888/99	Weferlingen	grundeigener Bodenschatz Quarz und Quarzit	Fuchs-Containerdienst, Hörsinger Straße 16, 39343 Erxleben	
12	Grundeigen nach § 3 Abs. BBergG	VI-f-888/07	Everingen-Südost	grundeigener Bodenschatz Feldspat	Baustoffe Flechtingen ZN der Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG, Parchauer Straße 08, 39126 Magdeburg	

Tab. 3 Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff BBergG in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen



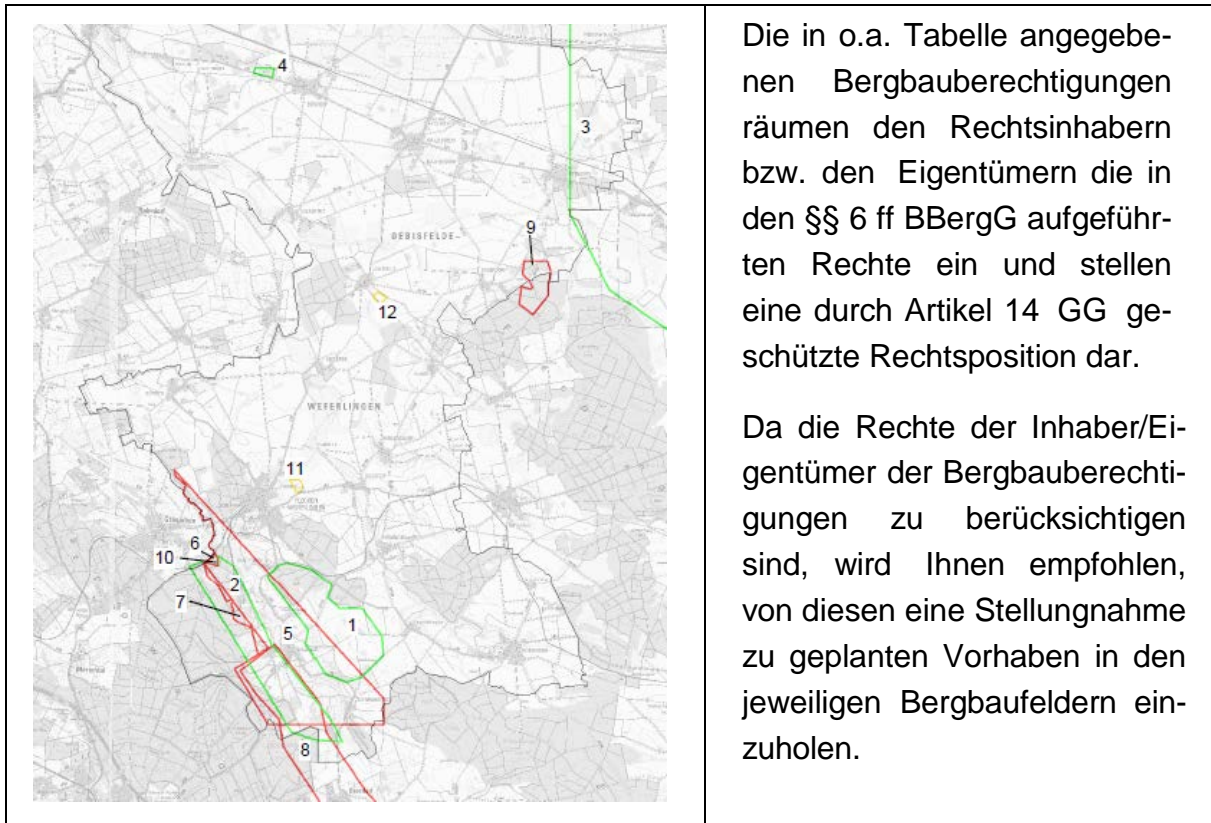


Abb. 13 Quelle: Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen

**Hinweis:** Bezüglich ggf. im Planungsgebiet vorhandener bzw. geplanter Vorhaben der Rohstoffgewinnung, die nicht den Maßgaben des BBergG unterliegen, wird auf den räumlich zuständigen Landkreis verwiesen.

Gegenwärtig befinden sich im o. g. Planungsgebiet keine planfestgestellten Vorhaben.

Tiefenbohrung

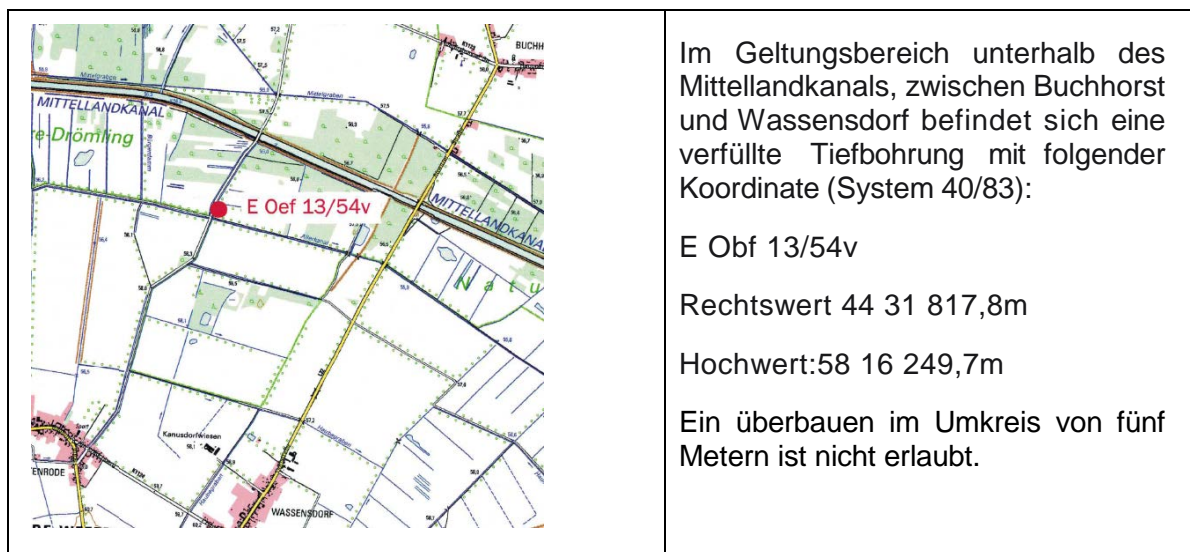


Abb. 14 Quelle: Ausschnitt aus dem Bergmännischen Rißwerk Übernahme Stellungnahme 454/17 Engie

Die Bohrung wurde im beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Im Hause der ENGIE E&P Deutschland GmbH ist für derartige Bohrungen festgelegt worden, dass diese im Umkreis von fünf Metern nicht überbaut werden dürfen. ·

#### Stillgelegter Bergbau / Altbergbau

Im Bereich der Gemeinde Walbeck befindet sich die ehemalige Schachtanlage Walbeck / Buchberg (vgl. Anlage Altbergbau\_297/2017.pdf). Hier wurde von 1904 bis 1924 in Teufen zwischen 340-570 m Steinsalz gewonnen. Die Schachtanlage befindet sich im Ersaufensprozess. Der im Bereich Walbeck liegende Schacht Buchberg wird durch eine Überwachungsanlage vom LAGB kontrolliert.

Vom Grubengebäude und von den untertägigen Auffahrungen sind die Unterlagen unvollständig, da in den Kriegsjahren in der Zeit von 1941 bis 1945 Rüstungsmaßnahmen durchgeführt wurden, deren Größenordnungen nicht bekannt sind.

Aus Planungsunterlagen für diese Auffahrungen ist aber bekannt, dass der Ort Walbeck nicht erreicht wurde. Tagesbrüche sind auch nach dem vollständigen Ersaufen der Schachtanlage mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, solange das Grubengebäude hydraulisch dicht bleibt.

Senkungen können auch unter den Bedingungen der hydraulischen Dichtheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Südteil der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen liegt ein Erdfall- und Senkungsgebiet, das die Ortsteile Seggerde, Weferlingen, Siestedt, Hödingen, Walbeck, Eschenrode und Schwanefeld in einem Streifen von Nordwesten nach Südosten durchquert

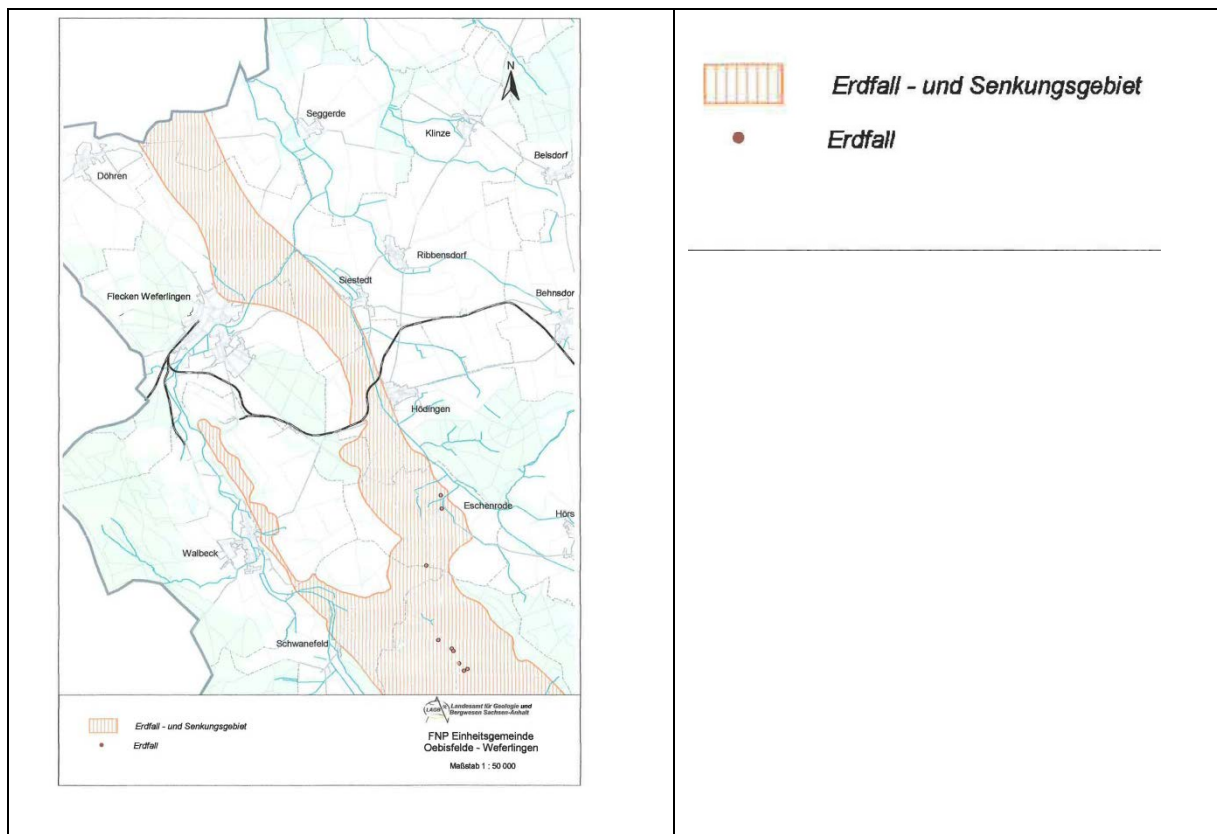


Abb. 15 Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt

Hier sind unter dem Löß und z.T. mehreren Metern Lockergesteinen (Kiessand, Geschiebemergel) Festgesteine des Oberen Buntsandsteins verbreitet (Ton-, Schluff-, Mergel- und Dolomitmergelsteine). Diese führen Gipseinlagerungen, die natürlichen Auslaugungsprozessen unterliegen. Dabei im Untergrund entstehende Hohlräume oder Schwächezonen können sich bis zur Geländeoberfläche durchpausen und zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen. Deren Größenordnung liegt in der Mehrzahl der Fälle zu Beginn bei bis zu 3,0 m Durchmesser und ähnlicher Tiefe. Geotope sind flächige oder punktuelle Naturdenkmale der unbelebten Natur.

Ihr Schutz ist durch die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung geregelt. Die fachliche Beratung und Katalogisierung erfolgt durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen. Geotope sind unverzichtbare Denkmale des Naturraums.

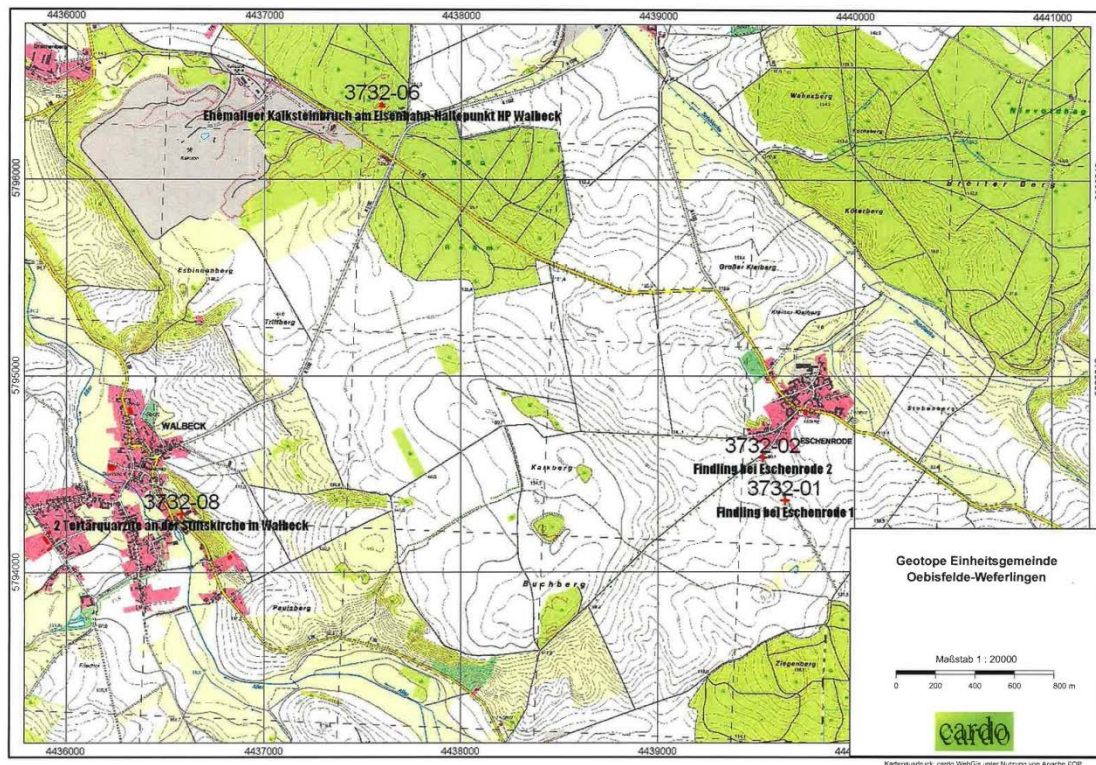


Abb. 16 Quelle: Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt

<p>3732-01 Findling bei Eschenrode 1 Gemarkung: Eschenrode</p>	<p>ca. 300 m südöstlich von Eschenrode, 5 m westlich des Feldweges Bartensleber Forst, in verwilderter eingezäunter Fläche an der ehemaligen Sandgrube, Zugang vom südwestlichen Ortsausgang von Eschenrode</p>
<p>3732-02 Findling bei Eschenrode 2 Gemarkung: Eschenrode</p>	<p>Eschenrode, am südwestlichen Ortsausgang, in Wegegabelung am Abzweig des Feldweges zum Bartenslebenerforst</p>

3732-06 Ehemaliger Kalksteinbruch am Eisenbahn Haltepunkt HP Walbeck Gemarkung: Weferlingen	Etwa 300 m südlich von Eschenrode, 5 m westlich des Feldweges zum Bartensle- ber Forst, in verwilderter, eingezäunter Fläche an der ehemaligen Sandgrube, Zugang vom südwestlichen Ortsausgang Eschenrode, Feldweg 260 m nach Sü- den.
3732-08 Tertiärquarzite an der Stiftskir- che in Walbeck Gemarkung: Walbeck	Walbeck auf dem Domberg, südwestlich der Ruine der Stiftskirche, als Wegein- fassung an der Sitzgruppe, Zugang ab Bergstraße, Fahrweg hangauf zur Stifts- kirche.

### 3.2.2 Weitere Entwicklungen der Landschaft

Die Entwicklung des Landschaftsbildes wird im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt für die einzelnen Landschaftselemente als Leitbilder erarbeitet.

Die Leitbilder sind nicht immer kurzfristig umzusetzen, sollen aber Anhaltspunkte für eine zukünftige Entwicklung des Landschaftsraumes geben.

Hauptnutzer der Landschaft im Gemeindegebiet sind etwa zur Hälfte die Land- und Forstwirtschaft, somit bestimmen beide Nutzungsarten das örtliche Landschaftsbild.

Vor allem der Drömling wird großflächig landwirtschaftlich genutzt, hauptsächlich durch intensive Grünland- und Weidewirtschaft. Ziel ist eine Überführung in extensive Grünlandbewirtschaftung (Mähwiesen und Weidewirtschaft). Ansonsten ist der Drömling in seiner Arten- und Formenvielfalt Lebensraum für die dort wildlebenden bestandsgefährdeten Tiere und Pflanzen zu sichern. Es wurde eine Neuordnung der Grenzen vorgenommen. Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ wurde im Amtsblatt 5/2016 verkündet.

Das Landschaftsschutzgebiet ist in den Karten zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ festgesetzt. Es umfasst einen Großteil des zu Sachsen-Anhalt gehörenden Ausschnitts des Drömlings und ragt randlich in die Landschaftseinheit Altmarkheiden hinein.

Das Landschaftsschutzgebiet enthält folgende als „Ortsbereiche“ gesondert bezeichnete Bestandteile bzw. Flächen der in o. g. Verordnung § 1 Abs. 4 aufgeführten EU SPA, die in Karten dargestellt sind. In der Einheitsgemeinde sind es die Ortslagen:

- Bergfriede, Buchhorst und Niendorf.

Die Behandlung nach dieser Verordnung dient der rechtlichen Sicherung des Drömlings als „gesamtstaatlich repräsentatives Gebiet der Bundesrepublik Deutschland“ und der Umsetzung des europäischen Schutzgebietssystems Natura-2000 (Erfordernisse nach der Vogelschutz-Richtlinie der EU und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU). Zusammen mit dem Land Niedersachsen ist ein länderübergreifendes Biosphärenreservat Drömling geplant. Der Antrag für das UNESCO Biosphärenreservat Drömling wurde im März 2017 länderübergreifend beschlossen. **Am 14.06.2023 wurde der Drömling als ein bundesländerübergreifendes UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt. Damit erfolgte ein länderübergreifender Zusammenschluss der Schutzgebiete des Drömling und die Entwicklung eines gemeinsamen Schutzkonzeptes für das Gebiet.**

Das Ohre-Aller-Hügelland ist ein durch intensiven Ackerbau geprägtes hügeliges Waldland, überwiegend aus Nadelholzforsten. Grünlandflächen sind auf die Talauen von Aller und Spetze beschränkt. Die weitere Entwicklung zielt vor allem auf die Umwandlung der Nadelforsten in naturnahe Laubwälder sowie der Entwicklung eines weitestgehend geschlossenen Waldbestandes ab.

Im Bereich des Lappwaldes und des Flechtinger Höhenzuges soll die Landschaft aufgrund der vorhandenen naturnahen Standortbedingungen und Strukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden, sodass ein Austausch zwischen den Populationen und deren Ausbreitung stattfinden kann.

Zur weiteren Entwicklung der Landschaft wurden im Flächennutzungsplan die sogenannten SPE-Flächen, als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung, gekennzeichnet. Die Ausweisung stützt sich auf Landschaftsbereiche bzw. Flächen, die sich grundsätzlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes eignen, ohne Betrachtung der Eigentumsverhältnisse. Das Ziel ist dabei, einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, auf denen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes

sinnvoll durchgeführt werden könnten. Er soll als Orientierungsrahmen dienen, insbesondere für die Sicherung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die zur Kompensation von umweltrelevanten Eingriffen aus der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

Sinnvoll ist eine Bevorratung von Flächen und Maßnahmen die großräumige Strukturen aufweisen und im Zusammenhang stehende positive ökologische Auswirkungen erzielen.

### **3.3 Geschichtliches**

Der Norden der Gemeinde ist von altmärkischen Strukturen und dem Naturschutzgebiet Drömling geprägt. Der Drömling ist ein großes Niedermoorgebiet an der Grenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Der größere Teil liegt auf sachsen-anhaltischer Seite. Im April 1770 erteilte Friedrich II, König von Preußen, den Befehl zur Entwässerung und Kultivierung des Drömlings. In verschiedenen Etappen wurden die Ohre als Hauptgewässer ausgebaut und weitere Entwässerungsgräben angelegt. Im nördlichen Drömling wurden die nach dem Rittergutsbesitzer Theodor Heinrich Rimpau benannten Moordammgräben angelegt. Durch den Drömling führt der Mittellandkanal.

Der südliche Teil der Einheitsgemeinde stellt den Übergang zur Börde dar. Eingegrenzt von zwei Landschaftsschutzgebieten, westlich das Harbke-Allertal und östlich das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger-Höhenzug.

Charakterisierend für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist also die kulturlandschaftliche Funktion als Übergangzone von der Altmark zur Börde.

#### **3.3.1 Geschichtliches aus Altmark und Börde**

##### **Die Altmark**

Die Altmark, der westliche Teil der Mark Brandenburg, wird im Osten von der Elbe begrenzt. Auch nach Süden und Südwesten besitzt sie mit der ausgedehnten Letzlinger und Colbitzer Heide, der Ohreniederung und dem großen Sumpfgebiet des Drömlings eine natürliche Grenze. Im Norden und Westen fehlt eine ähnliche naturräumliche Begrenzung, wenn man von den großen Waldungen nördlich des Arendsees absieht, in denen die Grenze zum Hannoverschen Wendland verläuft.

Die Altmark war in den ersten Jahrhunderten n.Chr. stark bevölkert, wie große germanische Gräberfelder belegen. Nach einem Rückgang der Bevölkerung in der Völkerwanderungszeit (4./5. Jahrhundert) erfolgte um 600 elbabwärts die Zuwanderung slawischer Siedler. Das Ortsnamenbild des altmärkischen Raumes ist deshalb durch eine Mischung von deutschen und slawischen Namen geprägt.

Der Übergang vom frühen zum hohen Mittelalter ist stark durch Landesausbau, Entwicklung von Ministerialen und Landesherrschaften geprägt. Zu dieser Zeit stieg die Zahl der Burgen und Ortschaften sprunghaft an. Die slawischen Siedler beteiligten sich aktiv am grundherrlichen Landesausbau. Außerdem wirkte sich die Kolonisation niedersächsischer und niederländischer Siedler auf die Gestaltung der Siedlungsstruktur aus.

Während der stärker slawisch besiedelte Ostteil der Altmark durch das annähernd quadratische Grubenhaus gekennzeichnet ist, wurden im mehr deutsch besiedelten Nordwesten der Altmark eher rechteckige Grubenhäuser und große ebenerdige Pfostenhäuser errichtet.

Landesausbau und Landerschließung sind Vorgänge, bei denen die ansässigen und kolonisierten Bevölkerungsgruppen aus ihrem seitherigen Lebensumfeld in andere Räume vordringen, die eine Neuorientierung des Zusammenlebens erfordern, jedoch auch neue Lebensperspektiven ermöglichen. Dörfer und Fluren werden erweitert, neue Siedlungen mit einem bewirtschafteten Umfeld entstehen. Wo Siedlungen gegründet werden und wie ein Ausbau erfolgt, ist für das Landschaftsbild prägend.

Entsprechend der schon genannten Kolonisationsvorgänge bzw. dem Besiedlungsbestreben, lassen sich in der Altmark Ansiedlungen unterscheiden, die aufgrund klerikaler Einflussnahme von Bischöfen oder Klöstern durchgeführt wurden, die von der Landesherrschaft als staatliche Projekte geplant und gefördert wurden sowie die der Ritterschaft und des Landadels, die bestrebt waren, ihre Dörfer zu vergrößern oder neu zu gründen.

Aus den Ausführungen ist zu erkennen, dass im Allgemeinen die Ortschaften der Altmark planmäßig angelegt sind. In der Altmark herrschen vorrangig Reihendörfer und Platzdörfer vor.

- Straßendorf als besondere Form des Reihendorfes (schmale und langgestreckte Siedlungsform entlang einer einzigen Straße; die Gehöfte stehen eng



und rechtwinklig an der Straße; Nutzgärten und Felder erstrecken sich direkt hinter den Höfen) – Breitenrode, Wassensdorf, Buchhorst, Weddendorf, Nien-  
dorf, Bergfriede.

· Rundlingsdorf als besondere Form des Platzdorfes (kleinere Siedlung, in der alle Gebäude um einen zentralen Platz oder ein zentrales Gebäude, welche nur durch eine Straße zugänglich sind, angeordnet sind; der Platz diente z.T. als nächtlicher Viehpferch; hinter den Höfen erstrecken sich bis zur das Dorf umgebenden Hecke keilförmige Baumgärten) – Bösdorf, Etingen, Lockstedt.

## Die Börde

Die Grenzen der Börde sind weitgehend fließend. Lediglich im Westen trennt die Landesgrenze zu Niedersachsen die Börde von der Hildesheimer Börde. Im Nordwesten grenzt der Naturpark Drömling bei Oebisfelde und Calvörde an. Nach Norden geht die Börde in die Altmark über. Die Grenze wird meistens mit dem Verlauf des Flusses Ohre oder der Colbitz-Letzlinger Heide angegeben. Die östliche Grenze wird meistens mit der Elbe gezogen. Im Südosten geht die Börde in die Flusslandschaft des Biosphärenreservates Mittlere Elbe über. Auch der Übergang in das südöstlich gelegene Mansfelder Land ist nicht markant ausgeprägt. Im Süden befindet sich der Harz, wobei das unmittelbare Harzvorland zum Teil auch aus der Börde ausgegliedert wird.

In der Börde überwiegt der Eindruck der großen Ackerschläge der Magdeburger Börde, da deren Böden zu den fruchtbarsten Böden Europas gehören. Im Gegensatz zur Altmark war der Einfluss der Slawen in der Börde nicht von großer Bedeutung. Entsprechend sind in dieser Region überwiegend Haufendörfer mit typischen Mehrseitenhöfen und Rundbogentoren vertreten.

Haufendörfer gehören zu den flächenhaften Siedlungstypen mit lockeren und geschlossenen Dorfformen, die durch flächige Anordnung der Wohnstätten und häufig regellos angeordnete Wegenetze gekennzeichnet sind. Die Gehöfte sind unregelmäßig angeordnet, die Straßen winklig und die Plätze meist ziemlich klein und unregelmäßig geformt. Der Übergang zwischen der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und einem Haufendorf ist meist fließend. Ein Haufendorf unterscheidet sich von den meisten anderen Dorfformen dadurch, dass sie unplanmäßig angelegt wurden. Ein großer Teil der Haufendörfer entstand im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Gewinnflur, bei der jeder Bauer Streifen verschiedener Felder bewirtschaftete und

sich die Lage dieser Feldstreifen auch immer wieder änderte. Im Zuge der Einführung der Dreifelderwirtschaft im Mittelalter wurde die Feldflur einer Siedlung in schmale, streifenförmige Gewanne unterteilt, die im Flurzwang bewirtschaftet wurden, d. h. die Arbeiten auf allen Ackerstücken eines Gewanns wurden immer gleichzeitig ausgeführt. Typisch für Gewanne ist, dass ihre Länge mindestens das Zehnfache der Breite beträgt.

Aufgrund der Nähe bzw. des fließenden Übergangs zur Altmark sind zudem im Bördeteil der Stadt Oebisfelde-Weferlingen auch Straßen- und Rundlingsdörfer (wie z.B. Döhren und Klinze) vorzufinden.

### **3.3.2 Auszüge aus der historischen Infrastruktur**

#### **Der Binnenverkehr**

Der Mittellandkanal verläuft durch folgende Gemarkungen: Breitenrode, Buchhorst, Bergfriede, Niendorf, Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf und Etingen. Der Mittellandkanal ist mit 325,5 km die längste künstliche Wasserstraße Deutschlands. Er dient als Verbindung für den Dortmund-Ems-Kanal mit der Elbe und dem Elbe-Havel-Kanal.

Im Jahre 1856 gab es die ersten Baupläne, 1906 wurde mit dem Bau des Abschnittes Bergeshövede-Hannover begonnen.

#### **Der Bahnverkehr**

##### **Oebisfelde**

Die 1871 in Oebisfelde eröffnete Bahnstrecke verband das Ruhrgebiet mit Berlin und den Ostgebieten. Bis Ende des zweiten Weltkriegs gehörte diese Strecke zu den wichtigsten Hauptstrecken Deutschlands. Ab 1945 wurde sie in Oebisfelde unterbrochen, das zweite Gleis bis Berlin baute die damalige Sowjetunion ab und nutzte sie zur Reparation eigener Strecken. Oebisfelde blieb dennoch weiterhin wichtig für den Verkehr, da der Standort zur Eisenbahngrenzübergangsstelle ausgebaut und als Güter- und Transitverkehr nach dem damaligen Westberlin genutzt wurde. Heute fahren auf der Strecke Regionalbahnen und Intercity-Züge.

## Weferlingen

Im Jahre 1907 eröffnete die Kleinbahn AG Gardelegen-Neuhaldensleben die Bahnverbindung Haldensleben–Weferlingen. Die Strecke wurde nach dem preußischen Kleinbahngesetz von 1892 erbaut. Auf ihr gab es ein starkes Güterverkehrsaufkommen, vor allem in den letzten achtziger Jahren. Der Personenverkehr war eher schwach. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands gab es kaum noch Fahrgäste und darum wurde der Personenverkehr 1999 eingestellt. Auch der Güterverkehr hat seit 2009 nachgelassen, da dieser auf der Strecke Weferlingen–Helmstedt wiederaufgenommen wurde.

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurden die bekannten Bereiche unter „Nachrichtliche Übernahme“ als ursprüngliche Shapes (Umrisse) eingearbeitet.

Im Anhang befinden sich der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale für das Gebiet der Einheitsgemeinde sowie die Karte „Bekannte archäologische Denkmale“ für den Untersuchungsbereich Altstadt Oebisfelde. Hierbei handelt es sich um die derzeit bekannten Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 DenkmSchG LSA. Die aktuelle Auflistung hat nachrichtlichen Charakter und wird beständig fortgeschrieben.

### 3.5 Bevölkerungsstruktur

Die demografischen Verhältnisse im ländlichen Raum sind in der Regel weniger davon abhängig, wie es sich mit der Siedlungsstruktur auf dem Land darstellt. Viel mehr wirkt die Situation der lokalen wirtschaftlichen Basis, institutionellen Rahmenbedingungen, Verkehrsanbindungen (z. B. Schnellbahnstrecke Hannover–Berlin, Autobahnen), die Nähe zu wichtigen Städten (z. B. Wolfsburg, Helmstedt), landschaftliche Attraktivität sowie der Wohn- und Freizeitwert einer Siedlung im ländlichen Raum. Natürlich folgt aus den allgemein bekannten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung, dass die ohnehin schon schwache Bevölkerungsdichte dazu führt, dass die Auslastung der ländlichen Infrastruktur zunehmend einer großen Belastung gegenübersteht. Die Grundversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum wird in Zukunft eine immer wichtigere Rolle spielen. Um einer weiter gehenden Abwanderung und Überalterung entgegenzuwirken, wird dies ein wichtiges Ziel bei der Entwicklung der Einheitsgemeinde sein.

### 3.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bilanz der Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2035 für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist in der Gesamtschau rückläufig. Die Abb. 17 zeigt die vergangene Entwicklung ab dem Jahr 2011 bis 2021 gemäß den Angaben der Stadt. In diesen rund 10 Jahren sank der Startwert von 14.673 Einwohnern bis zum Jahr 2021 auf einen Wert von 14.065 Einwohnern. Der prognostizierte Abwärtstrend bis 2035 resultiert aus den Angaben in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035.

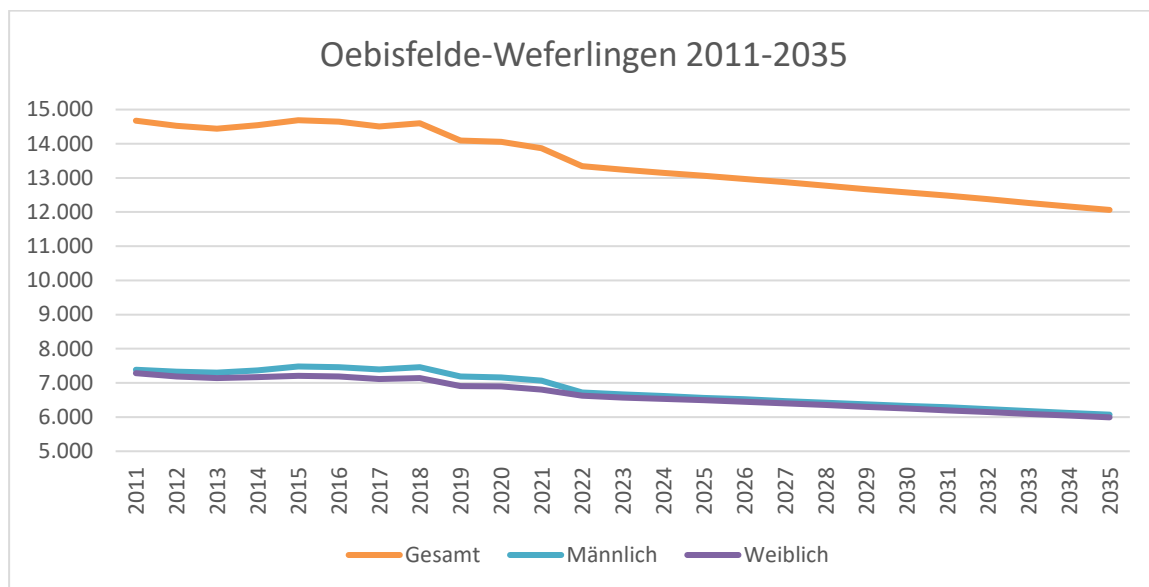


Abb. 17 Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen bis 2021 danach 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035

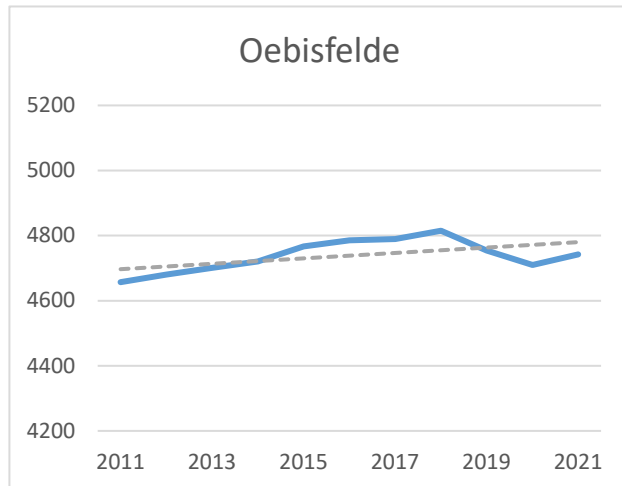
Bei der Betrachtung der Aufsplitterung nach männlicher und weiblicher Bevölkerung fällt auf, dass sich beide Bevölkerungsgruppen kongruent zur Gesamtentwicklung entwickeln. Der zwischenzeitlich leichte Männerüberschuss in den Jahren 2014 bis 2021, der am wahrscheinlichsten durch die Flüchtlingswelle, die im Jahr 2015 ihren Höhepunkt fand, verursacht wurde, wird sich bis ins Jahr 2035 mehr oder weniger wieder angleichen.

Der Vergleich der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen wird in der schematischen Darstellung mittels ausgewählter Ortsteile veranschaulicht. Ein allgemeiner Abwärtstrend hielt bis 2014 an. Dann stiegen im Jahr 2015, besonders in den größeren Ortsteilen wie Oebisfelde und Weferlingen, die Einwohnerzahlen aufgrund der hohen Zuwandererzahlen, resultierend aus der Flüchtlingssituation, an. Dieser starke Anstieg hat sich bis ins Jahr 2018 wieder weitestgehend normalisiert.

Für einen besseren Überblick über die Bevölkerungsentwicklung, v. a. hinsichtlich zukünftiger Entwicklung und dem Erkennen von Trends, werden neben den beiden größten Ortsteilen Oebisfelde und Weferlingen auch die Ortsteile Wassensdorf und Siestedt kurz charakterisiert. Dabei lässt sich in Wassensdorf in Relation zum restlichen Gemeindegebiet ein durchaus positiver Trend erkennen, im Gegensatz dazu in Siestedt ein eher negativer Trend über die letzten Jahre.

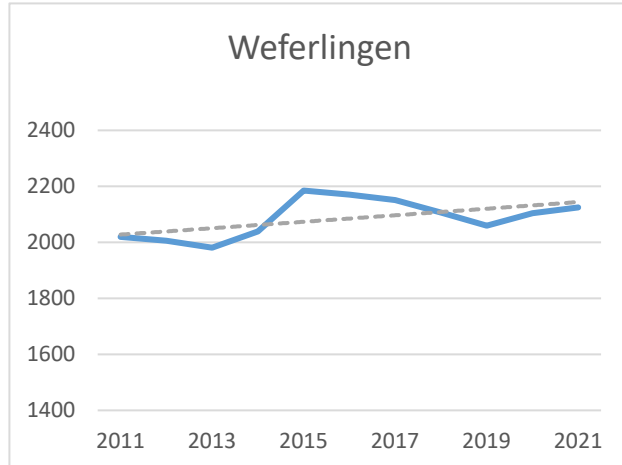
### Oebisfelde

Im größten Ortsteil der Gemeinde lässt sich ein kontinuierlicher leichter Anstieg – mit einer kurzzeitigen negativen Entwicklung ab 2018 – erkennen. Ausschlaggebend dafür sind v. a. Zuzüge, die dem negativen natürlichen Saldo gegenüberstehen.



### Weferlingen

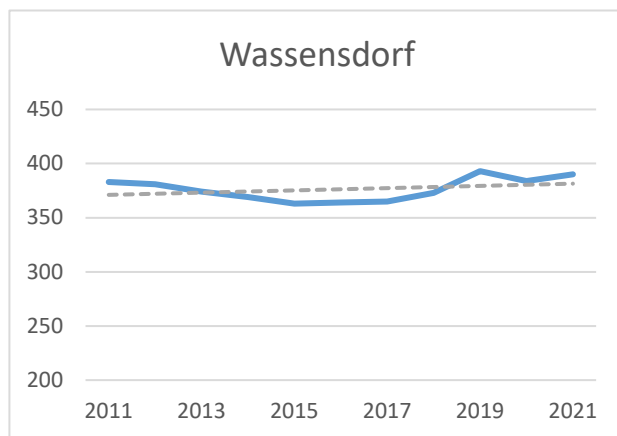
Der zweitgrößte Ortsteil Weferlingen lässt eine ähnlich steigende Entwicklung erkennen. Die negativen Trends erklären sich vordergründlich durch Wegzüge und die Differenz des natürlichen Saldos; die Anstiege in jüngster Zeit und 2015 durch erhöhten Zuzug.





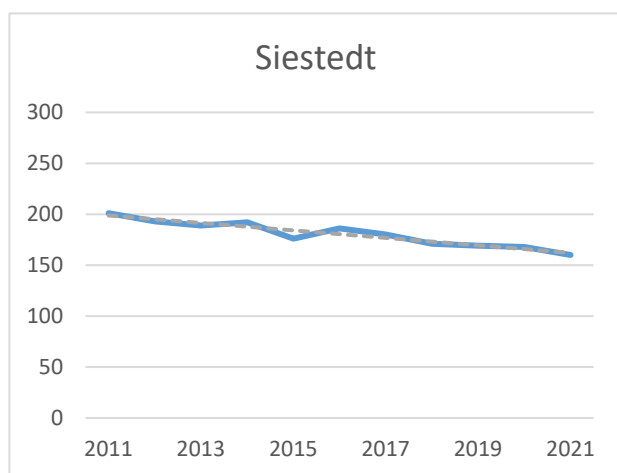
### Wassensdorf

Der Ortsteil Wassensdorf ist einer der wenigen dörflichen Siedlungen, in welcher durch Zuzüge aber auch durch einen stagnierenden bis positiven natürlichen Saldo die Bevölkerung wächst.



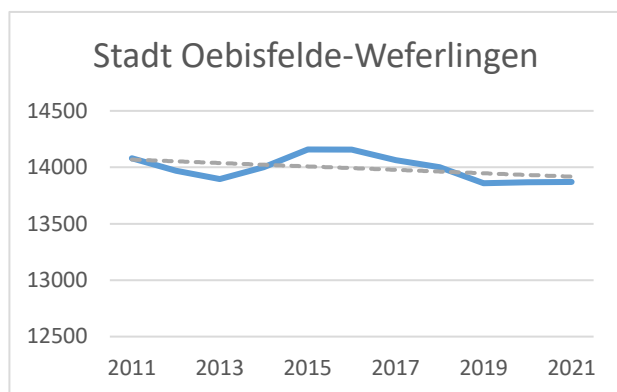
### Siestedt

Gegensätzlich dazu steht der dörfliche Ortsteil Siestedt, in welchem eine relativ hohe Anzahl an Wegzügen sowie eine stagnierende Geburtenzahl einen klaren negativen Trend abzeichnet. Ein solcher Trend ist in anderen Ortsteilen ebenfalls vorhanden, ist aber in Siestedt am stärksten ausgeprägt.



### Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen

Für die gesamte Gemeinde ergibt sich dadurch ein eher negativer Trend, der vor allem durch eine regressive Bevölkerungsentwicklung in den dörflichen Siedlungen bestimmt wird.



Auch wenn sich die Bevölkerungsbewegungen von Fort- und Zuzug im Gebiet ausgleichen oder wie 2015 durch Migration einen leichten positiven Trend auslösen, zeichnet sich durch die Differenz von Geburten und Sterbefälle ein leichter negativer Trend ab. Dieser Trend – beeinflusst durch den natürlichen Saldo – prognostiziert eine alternde Gesellschaft. Und damit auch einem, in näherer Zukunft, höheren Unterschied zwi-

schen Menschen im erwerbstätigen und nicht erwerbstätigem Alter und einer Abnahme des Bewohnerbestandes im Gemeindegebiet, wie es auch in der Regionalisierten Bevölkerungsprognose dargestellt wird.

### 3.5.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

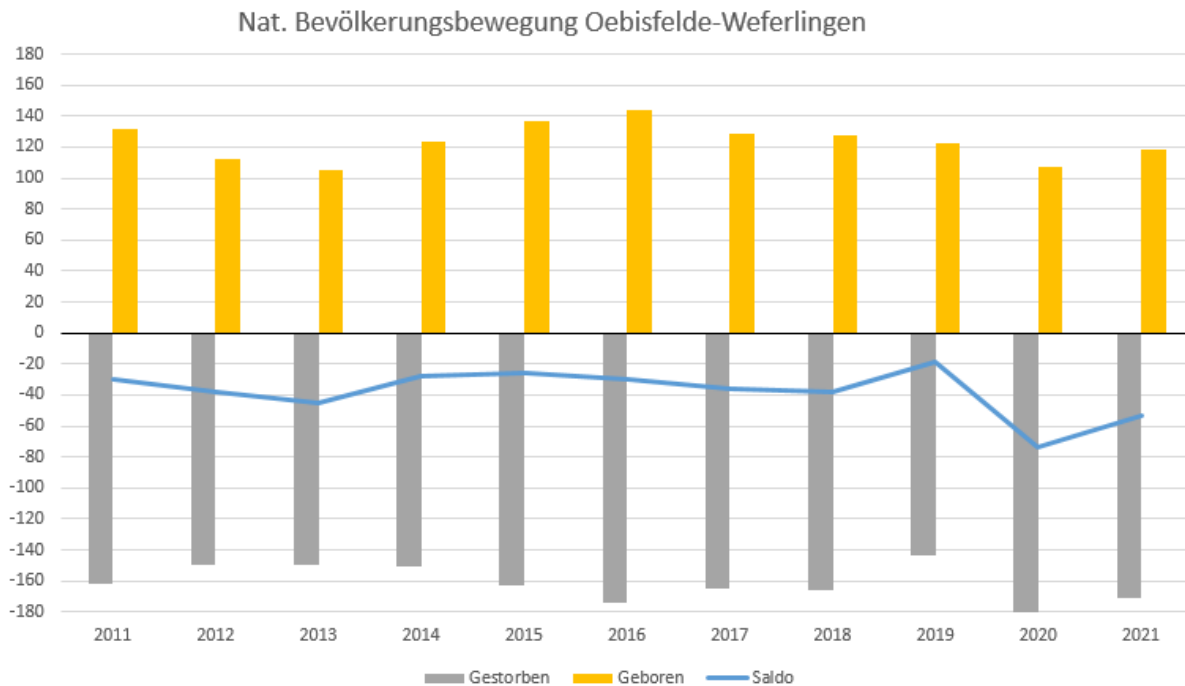


Abb. 18 Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen war in den vergangenen 11 Jahren stets negativ, was bedeutet, dass mehr Menschen gestorben sind, als geboren wurden. Eine Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der einzelnen Ortschaften erfolgt im Kapitel 5.4.3.

#### Altersstruktur

Im Hinblick auf die Altersstruktur stellen den Hauptteil an der Gesamtbevölkerung die 20- bis unter 67-jährigen, wobei der Anteil der unter 67-jährigen abnehmen wird.

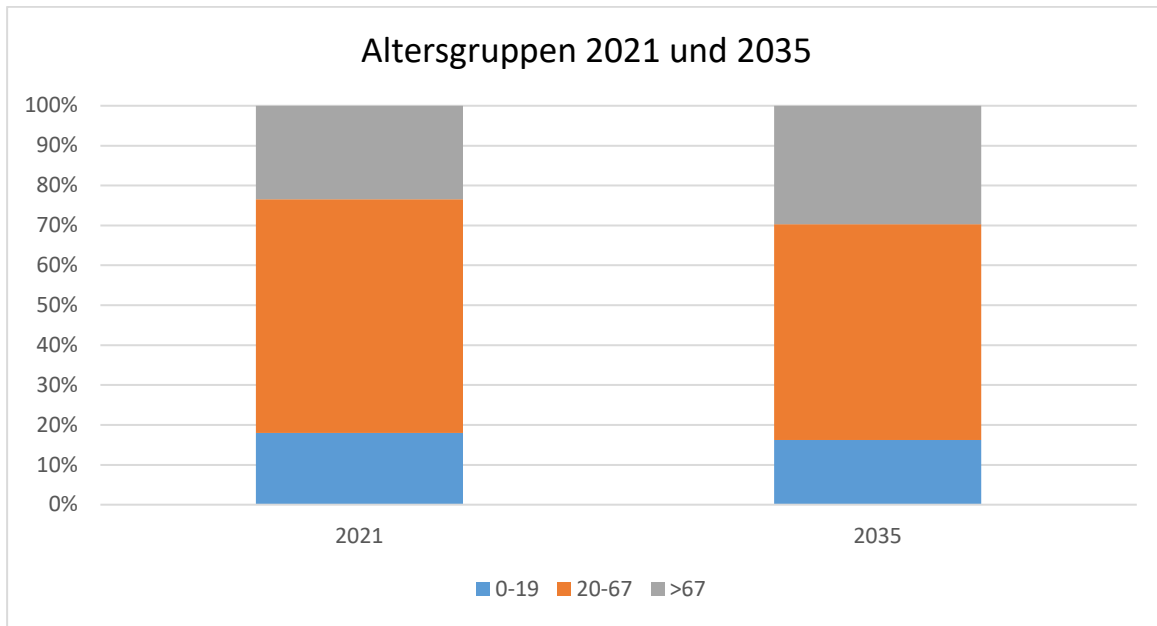


Abb. 19 Anteil ausgewählter Altersgruppen an Bevölkerung, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022

Diese Entwicklung wirkt sich auf den Anteil Nichterwerbsfähiger (unter 20 sowie 67 Jahre und älter) an Erwerbsfähige (20 bis unter 67 Jahre) aus. Durch die schrumpfende Zahl an unter 67-jährigen und über 20-jährigen steigt der Anteil der Nichterwerbsfähigen um 5 %, dargestellt in Abb. 20.

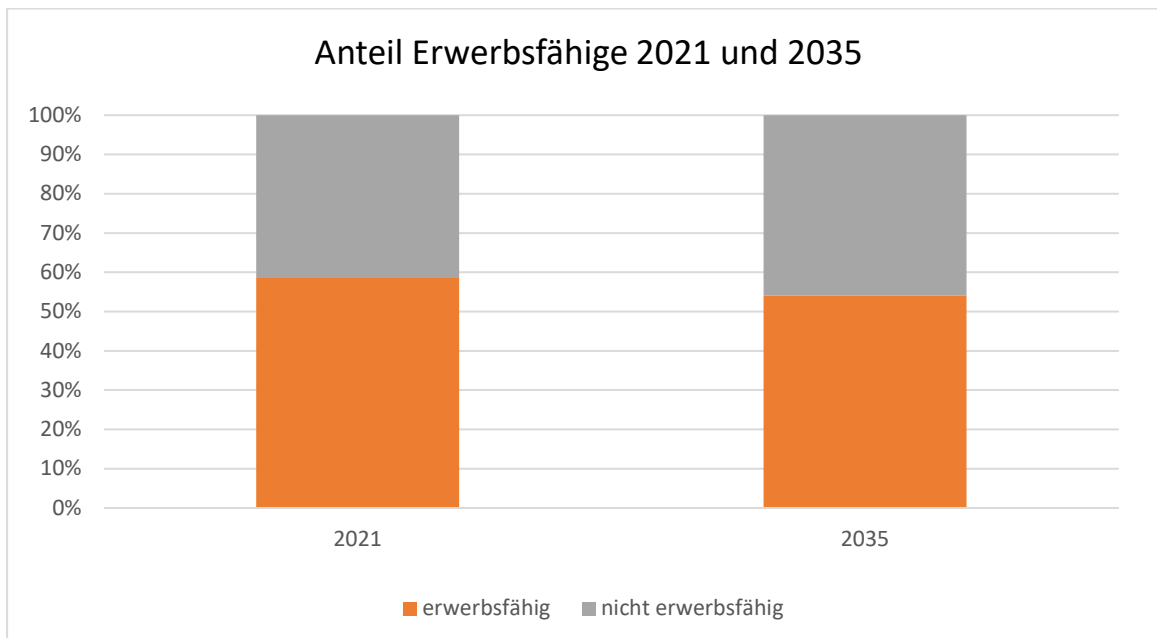


Abb. 20 Anteil derer im erwerbsfähigen Alter an denen im nicht erwerbsfähigen Alter, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022



### Anteil der Altersgruppen 2021

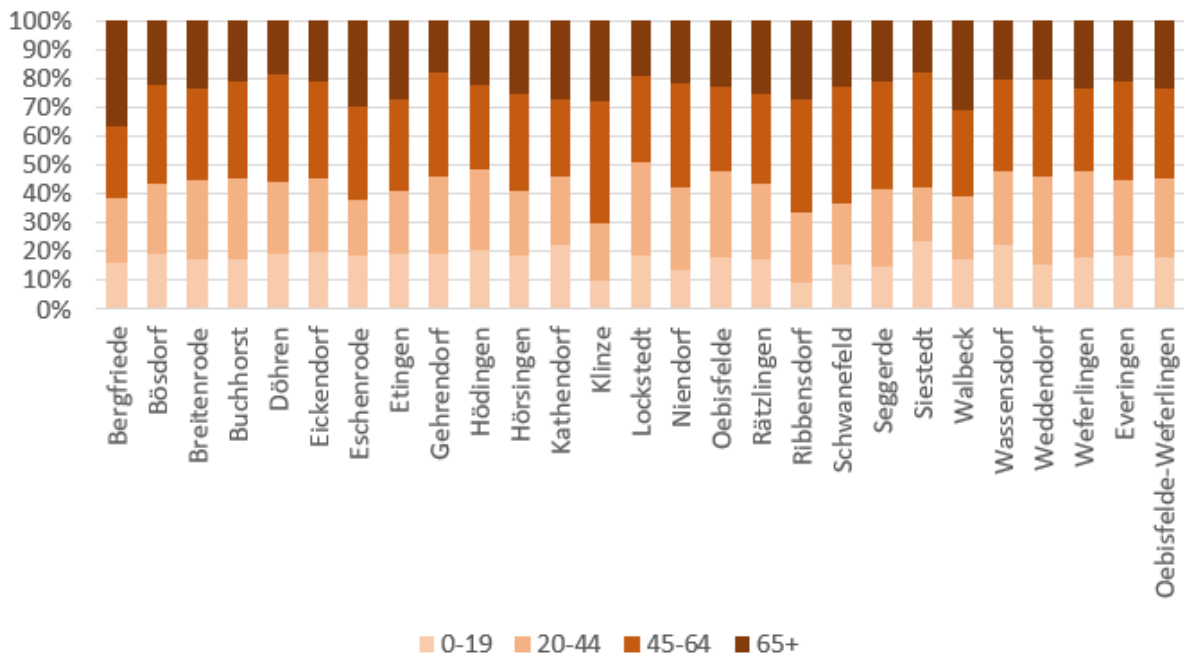


Abb. 21 Anteil der Altersgruppen nach Ortsteilen, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022

Die Darstellung der verschiedenen Altersgruppen nach den einzelnen Ortsteilen zeigt auf, dass in Klinze und Ribbensdorf mit jeweils rund 10 % der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-19 Jahre) am niedrigsten ist. Lockstedt hat mit 50 % seiner Einwohner unter 45 Jahren die jüngste Bevölkerungszusammensetzung. Für den Fortbestand eines Ortes ist neben dem Anteil der Kinder und Jugendlichen auch die Altersgruppe 20-44 entscheidend. In diesem Alter gründen die meisten Menschen eine Familie, bauen oder beziehen ein Eigenheim und binden sich somit langfristig an einen Ort. Gerade für diese Altersgruppe spielt auch die Verfügbarkeit von attraktiven Arbeitsplätzen eine große Rolle (siehe Kapitel 3.6 sowie Kapitel 4.1).

### 3.5.3 Räumliche Bevölkerungsentwicklung

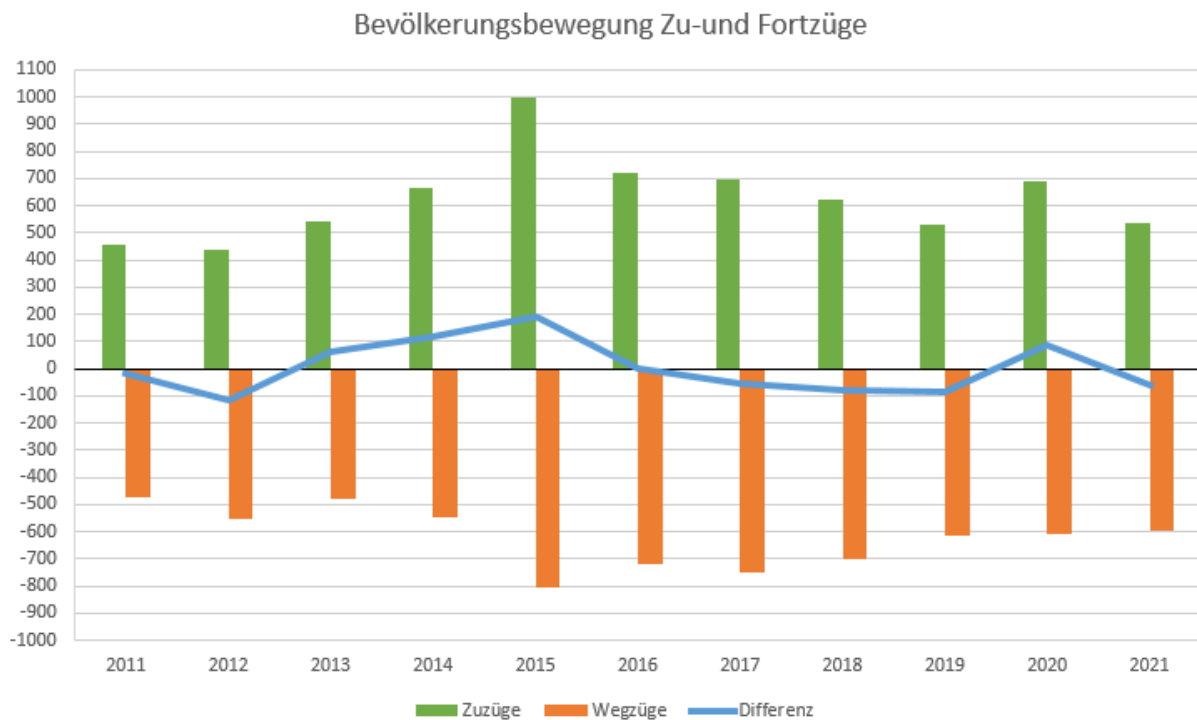


Abb. 22 Bevölkerungsbewegung der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen 2011-2021. Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022

Die räumliche Bevölkerungsbewegung, also die Zu- und Wegzüge haben einen großen Einfluss auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung. Gerade Städte wie Oebisfelde-Weferlingen, die aufgrund des demografischen Wandels fast ausschließlich mit einer negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung (siehe Kapitel 3.5.2) konfrontiert sind, benötigen einen positiven Wanderungssaldo, um zukunftsfähig zu bleiben. In Oebisfelde-Weferlingen schwankt dieser Saldo in den letzten Jahren immer wieder leicht über und leicht unter 0. Insgesamt konnte jedoch seit 2011 eine positive Wanderungsbilanz von + 54 Einwohnern verzeichnet werden.

## 3.6 Die wirtschaftliche Basis der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

### Handel, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen

Knapp 700 Unternehmen wirtschaften in der Einheitsgemeinde. Quantitativ gesehen, siedelten sich rund ein Drittel aller Betriebe in Oebisfelde an. Es folgen numerisch betrachtet Weferlingen sowie Rätzlingen und Bösdorf.

Am anderen Ende der Skala bewegen sich mit Seggerde, Everingen, Klinze und Bergfriede vier der kleinsten Ortsteile im Stadtgebiet.

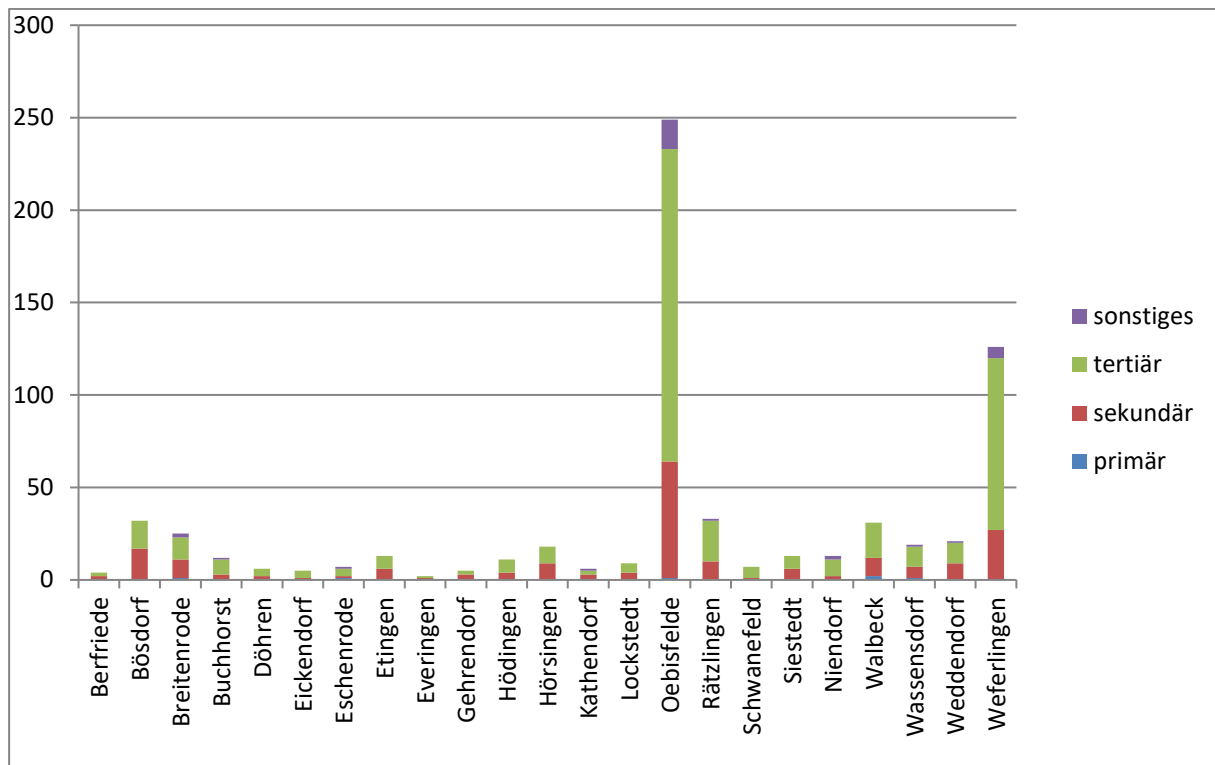


Abb. 23 Anzahl der Unternehmen nach Zugehörigkeit zu den 3 Wirtschaftssektoren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2013)

Die klassische 3-Sektoren-Theorie geht dabei aus von einem primären produzierenden Sektor mit Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau, einem diese Rohstoffe verarbeitenden sekundären Sektor mit Handwerk, Industrie, Energie und einem dritten Sektor, dem Dienstleistungsbereich mit Handel, Gastgewerbe, Maklertätigkeit und Beratung.

Die Schwerpunkte wirtschaftlicher Tätigkeit verschoben sich dabei in der Historie zunehmend vom primären, über den sekundären zum tertiären Bereich. Wie evolutionäre Stufen verbinden die Theoretiker des 3-Sektoren-Modells mit dieser Entwicklung gesellschaftliche Fortschritte. Mechanisierung und Globalisierung führten zur Verlagerung des Arbeitskräftebedarfs, aber auch zur Herausbildung neuer Nachfragestrukturen.

Mit Aufkommen der Informations- und Kommunikationstechnologien wird dem Modell noch ein vierter Sektor hinzugefügt. Wissen wird demnach zur zukünftig wichtigsten Ressource.

Je nach Definition, die insbesondere in Abgrenzung zum Dienstleistungsbereich schwer fällt, agieren in der Einheitsgemeinde derzeit bereits rund ein Dutzend Unternehmen in diesem von Wissen bestimmten Gebiet, als Softwareentwickler/in, Ingenieur/in oder Unternehmensberater/in. Der größte Vorteil dieses Wirtschaftsbereiches ist für Kommunen zugleich der größte Nachteil: Standortunabhängigkeit. Gegenüber den anderen Sektoren zählen hier weniger Zufahrtsstraßen, Autobahnnähe oder ein emissionstolerantes Umfeld. Schnelle Internetverbindungen und weiche Standortfaktoren treten in den Vordergrund und machen Geschäftssitze austauschbarer.

Die Grafik verdeutlicht eindeutig, dass der Dienstleistungssektor anzahlmäßig in fast allen betrachteten Ortsteilen dominiert. Darunter zu fassen sind klassische Verkaufsläden, Gaststätten, Reisebüros, Versicherungsvertreter und Hausmeisterdienste.

Grundsätzlich wird die Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft mit Modernität gleichgesetzt. Auffälligkeiten ergeben sich u.a. in der Stadt Oebisfelde, die allein sechs Automatenaufsteller meldet. In Weferlingen hingegen fällt die hohe Anzahl an Maklern im Versicherungs- und Finanzgewerbe auf.

Wichtiges Element der gemeindlichen Infrastruktur sind Lebensmittelläden, gleich ob Einzel-, Super- oder Discountmarkt. Die beiden Grundzentren sind mit 12 (Stadt Oebisfelde) bzw. 7 (Weferlingen) Einrichtungen dabei am besten ausgestattet. Die in diesem Sinne wirklich lebenswichtige Funktion von Grundzentren für die umliegenden Ortsteile und Gemeinden wird insbesondere am Beispiel von Oebisfelde sichtbar. Oebisfelde versorgt vollumfänglich alle angrenzenden Ortsteile der Stadt und die im Umfeld befindlichen Nachbargemeinden. Lediglich größere Ortsteile wie Rätzlingen, Hørsingen und Walbeck können Strukturen wie Bäckereien vorhalten.

Hinsichtlich des zweiten Sektors überwiegt dieser von der Anzahl her nur minimal in Gehrendorf und Bösdorf.

Handwerksbetriebe dominieren dabei diesen Bereich deutlich. In Weddendorf sind dabei vor allem die vier Hausschlachter zu nennen.

Den zweitgrößten Bereich in diesem zweiten Sektor machen schließlich Gewerbe zur Erzeugung erneuerbarer Energien aus. Meist verbergen sich dahinter sicherlich Privatpersonen, dennoch sind der Anteil und insbesondere die damit verbundene Signalwirkung nicht zu unterschätzen. Bis auf acht Ortsteile weist jede Gemeinde mindestens

eine Photovoltaikanlage auf. Spitzenreiter sind dabei Oebisfelde und das nur 441 Einwohner umfassende Bösdorf, mit 3 Sonnenenergieanlagen und einem Blockheizkraftwerk. Im Kapitel 5.4.4 wird darauf noch einmal näher eingegangen.

Der primäre Sektor schließlich ist in der Einheitsgemeinde mit sechs Unternehmen nur gering ausgeprägt. Entsprechend der 3-Sektoren-Theorie würde das auch Ausdruck von Wohlstand und Modernität sein. Jedoch wird dieses Denken angesichts zunehmend verquerer Globalisierungserscheinungen, besonders im Bereich der Nahrungsmittelproduktion, immer lauter in Frage gestellt.

Das im Regionalentwicklungsplan Magdeburg 2006 als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung gekennzeichnete Walbeck zählt folgerichtig zwei wichtige rohstofffördernde Unternehmen in seiner Gewerbestatistik. Die Quarzwerke planen in der Gemarkung Walbeck eine Erweiterung des Abbaus.

Grundsätzlich lässt die Untersuchung erkennen, dass ein quantitativer Zusammenhang zwischen Einwohner- und Unternehmerzahl besteht, der jedoch mit Zunahme des quartären Sektors durchaus aufgelöst werden kann.

### **Arbeitslosigkeit**

Für die Darstellung der Arbeitslosigkeit wird hier die Arbeitslosenquote benutzt. Diese gibt das Verhältnis von Menschen mit regelmäßiger Beschäftigung und Erwerbslosen an, kurz eine Beschäftigungsquote. Aus dieser Quote können relationale Aussagen zur Entwicklung des wirtschaftlichen Zustandes abgeleitet werden.

Allerdings ist sie kein Indikator für eine Vollbeschäftigung o. Ä. Seit der Hartz-IV-Reform des Arbeitslosengeldes II im Jahr 2005 werden Menschen, die diese Leistungen beziehen, nicht mehr in die Arbeitslosenstatistik aufgenommen, ebenso wie durch Krankheit bedingte Arbeitsunfähigkeit.<sup>1</sup> Dadurch entstand in der statistischen Erfassung der Arbeitslosigkeit an diesem Zeitpunkt ein erfassungsbedingter Sprung, sodass eine sinnvolle Betrachtung erst ab der Einführung möglich ist.

---

<sup>1</sup> vgl. Hans-Böckler-Stiftung, 2005

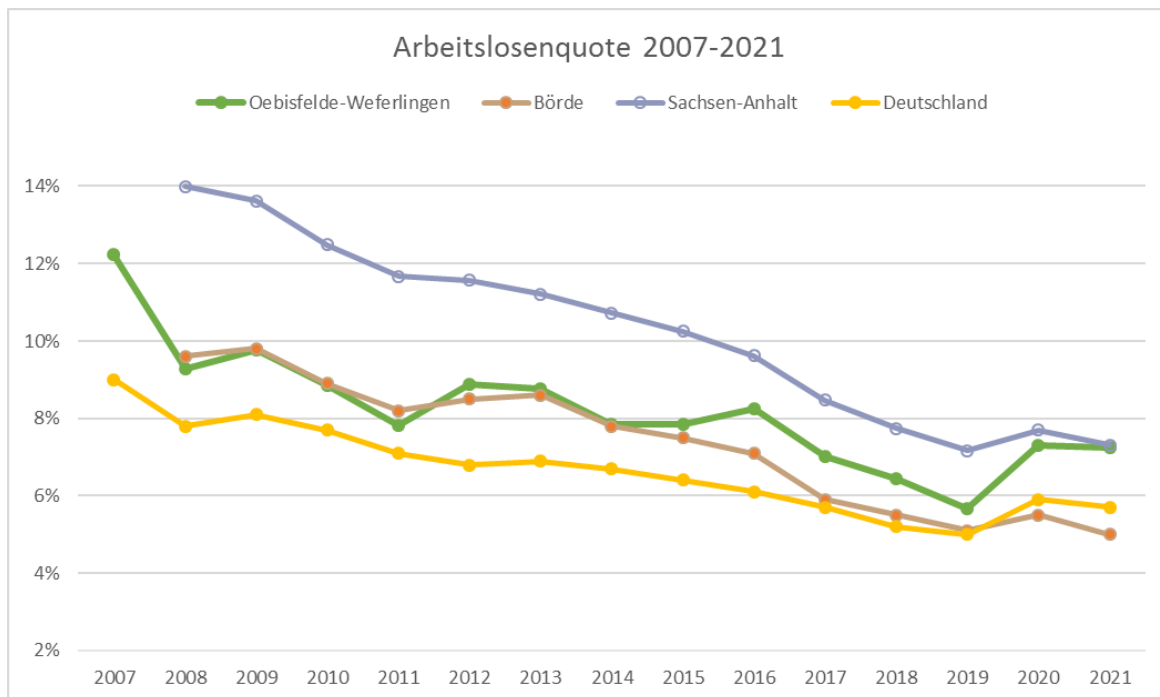


Abb. 24 Arbeitslosenquote für Oebisfelde-Weferlingen, Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt und Deutschland, 2007-2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit)

Von der Betrachtung der Arbeitslosigkeit in bestimmten Regionen können Aussagen bezüglich der wirtschaftlichen Struktur und der Integration der Menschen in den Arbeitsmarkt abgeleitet werden. Die Quote muss aber immer in Relation betrachtet werden, da wirtschaftliche Prozesse global vernetzt sind und somit auch von überörtlichen Entwicklungen abhängen. So lassen sich auch die Zahlen in Oebisfelde-Weferlingen dahingehend interpretieren – Ausgangspunkt der dargestellten Zahlen befindet sich im Zeitraum der sogenannten Weltfinanzkrise 2007. Die beobachteten Einschnitte, wie im Jahr 2015, können im Abgleich mit den demografischen Daten durch eine erhöhte Migration erklärt werden, infolge derer die Integration in den Arbeitsmarkt eine gewisse Verzögerung beinhaltet. Auch die Auswirkungen der pandemischen Einschränkungen während der Verbreitung des Corona-Virus lies die Arbeitslosigkeit steigen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit bzw. die fortschreitende Beschäftigung hängt auch zusammen mit dem Umbruch und wirtschaftlichen Systemwechsel im Zuge der politischen Wende. Eine planwirtschaftliche Struktur mit ausgeschriebener Vollbeschäftigung wandelte sich in wenigen Jahren in eine Marktwirtschaft. Dadurch entstand eine höhere Arbeitslosigkeit in der Übergangszeit. Der Trend der letzten Jahre kann als kon-

tinuierliche wirtschaftliche Integration der Regionen interpretiert werden.<sup>2</sup> Diese positive Entwicklung kann zudem als ein Indikator für ein wirtschaftliches Wachstum der Region gesehen werden.<sup>3</sup>

Im Vergleich zum gesamten Land Sachsen-Anhalt ist die Arbeitslosigkeit sowohl in Oebisfelde-Weferlingen als auch im Landkreis Börde auf einem niedrigeren Niveau. Die beobachteten Einschnitte sind, wenn auch abgeschwächt, ähnlich. Lediglich die Erhöhung während der pandemischen Situation scheint in der Einheitsgemeinde eine größere Auswirkung gehabt zu haben.

### **Pendlerbewegungen**

Unter Pendlerbewegungen wird der regelmäßige Wechsel von Wohn- und Arbeitsort verstanden, wobei Menschen sich von ihrem Wohn- zu ihrer Arbeits- oder Ausbildungsstätte bewegen. Das Hinzukommen von Arbeitskräften in einen bestimmten Ort wird dabei als Einpendeln und das Verlassen des Wohnortes als Auspendeln bezeichnet.<sup>4</sup>

Pendeln wird durch günstigere Lebensumstände am Wohnort bzw. bessere Arbeitsverhältnisse am Arbeitsort beeinflusst.

Laut Statistischem Bericht zu Pendlerströmen in Sachsen-Anhalt reisen aus Oebisfelde-Weferlingen täglich rund 80 % aller am Wohnort Beschäftigten in einen anderen Landkreis zum Arbeiten.<sup>5</sup> Vergleichsweise dazu pendeln durchschnittlich im Landkreis Börde rund 47 % aller Menschen aus ihrem Kreis. Die Quote ist dabei in Oebisfelde-Weferlingen signifikant höher als der Durchschnitt. Dabei spielt die Lage zu den angrenzenden Kreisen Altmarkkreis Salzwedel, Helmstedt, Gifhorn und die räumliche Nähe zur Stadt Wolfsburg eine Rolle.

Wolfsburg stellt gleichzeitig das größte Auspendelgebiet der Gemeinde dar. Insgesamt pendeln knapp 1.900 Menschen – das sind 23 % aller Menschen im erwerbsfähigen Alter – täglich in die niedersächsische Stadt<sup>6</sup>. Die Gründe für diese hohen Pendelzahlen in den Wirtschaftsstandort Wolfsburg dürften vielzählig sein. Neben der Anbindung

---

<sup>2</sup> vgl. Blien, Phan thi Hong, 2015

<sup>3</sup> vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, 2023

<sup>4</sup> vgl. Bundesagentur für Arbeit, 2020

<sup>5</sup> vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2021

<sup>6</sup> vgl. Pendleratlas, 2023

an den ÖPNV dorthin fallen die verhältnismäßig höheren Löhne im Vergleich zu den Ostlöhnen ins Gewicht. So sind die durchschnittlichen Bruttolöhne je Arbeitnehmer/in in der kreisfreien Stadt Wolfsburg die höchsten bundesweit und mit knapp 100 % doppelt so hoch wie im Vergleich zum Landkreis Börde<sup>7</sup>. Im Gegensatz dazu finden sich in den ostdeutschen Bundesländern im Vergleich weniger Ausgaben bzw. ein niedrigeres Preisniveau, welches auf günstigere Lebenshaltungskosten hinweist.<sup>8</sup> Zudem kommen durchschnittlich geringere Wohnflächenpreise in den neuen Bundesländern im Vergleich zu den westdeutschen.<sup>9</sup> Die Vermutung liegt hier nahe, dass die relativ besseren Löhne auf der einen Seite und die relativ günstigeren Lebenshaltungskosten auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Pendelbeziehungen zwischen Oebisfelde-Weferlingen und der Stadt Wolfsburg verstärken. Auch das Standortentwicklungskonzept der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zeigt hierzu das passende strategische Vorgehen auf. Als Ziel wird dabei erklärt, das Potenzial der einpendelnden Menschen für einen Zuzug zu nutzen sowie die Wohnattraktivität für die Auspendler nicht zu senken. Besonders bei der Entstehung neuer Arbeitsplätze soll unbedingt mit entsprechenden attraktiven weichen Standortfaktoren geworben werden. Dazu zählt sowohl eine familienfreundliche Kommune mit guten Kita-Einrichtungen und Raum für Ein- und Mehrfamilienhäuser, als auch eine Zeit- und Kostenersparnis durch kürzere Arbeitswege. So sollen weiterhin Zuzüge nach Oebisfelde-Weferlingen generiert werden.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt, 2021

<sup>8</sup> Destatis, 2020

<sup>9</sup> BBSR, 2021

<sup>10</sup> Standortentwicklungskonzept Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022



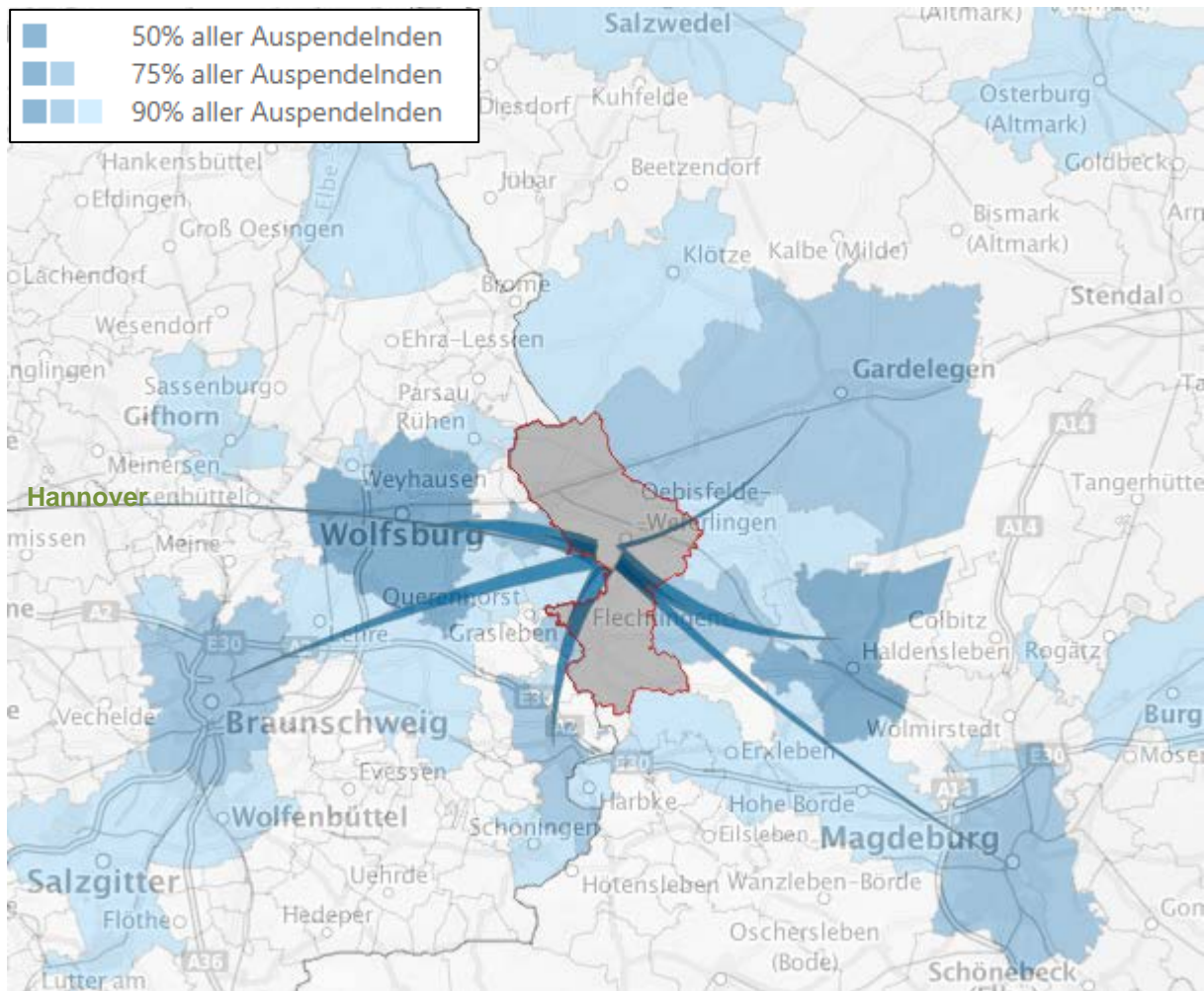


Abb. 25 Pendelströme 2021 der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (Quelle: Pendleratlas)

Stadt	Auspender aus Oebisfelde-Weferlingen	Einpender nach Oebisfelde-Weferlingen	Saldo
Wolfsburg	1.891	127	-1.764
Haldensleben	411	81	-330
Helmstedt	224	63	-161
Braunschweig	198	27	-171
Flechtingen	165	61	-104
Velpke	161	28	-133
Magdeburg	139	51	-88

<b>Stadt</b>	<b>Auspendler aus Oebisfelde-Weferlingen</b>	<b>Einpendler nach Oebisfelde-Weferlingen</b>	<b>Saldo</b>
Grasleben	125	36	-89
Gardelegen	115	244	+129
Calvörde	61	70	+9
Klötze	61	59	-2
sonstige	714	187	-527
<b>Summe</b>	<b>4.265</b>	<b>1.034</b>	<b>-3.231</b>

Tab. 4 Übersicht der Ein- und Auspendler der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (Quelle: Pendleratlas, Stand 30.06.2021)

### 3.7 Öffentliche Einrichtungen und Vereine

Das folgende Kapitel wirft einen Blick auf die Verteilung öffentlicher und öffentlichkeitsrelevanter Einrichtungen.

#### Vereinsleben

Das Vereinsregister der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen listet insgesamt 68 Vereine. Thematisch am häufigsten vertreten sind dabei sportliche Vereinigungen. Zahlenmäßig folgt darauf eine Sparte, die vielleicht am besten als *Heimatspflege* zu bezeichnen ist. Sie umfasst klassische Heimat- und Kulturvereine aber auch organisierte Unternehmen und Fördervereine wichtiger Einrichtungen wie Schulen, Kirchen oder Feuerwehren.

Bunt ist daraus folgend auch die Vielfalt an Kleingartenvereinigungen und Organisationen, die Tiere in den Mittelpunkt stellen, etwa Pferde, Hunde oder Tauben. Besonders zahlreich sind hier die Angler mit sechs Zusammenschlüssen vertreten.

Die Mitgliederzahlen schwanken dabei von 550 bis 6 Personen. Besonders gut besetzt sind hier die klassischen Sportvereine. Der überwiegende Teil der örtlichen Vereine weist Mitgliederstrukturen von bis zu 50 Mitglieder auf.

Ein Blick auf die Verteilung innerhalb der Ortsteile offenbart bei 68 Vereinen sieben Ortsteile, die keinerlei Aktivitäten aufweisen. Charakterisiert werden diese Ortsteile vor allem durch eine sehr geringe Einwohnerzahl von durchschnittlich 189 Bürgern.

Die meisten Vereine sind dagegen in den beiden Grundzentren verortet, sowie in Hösingen.

Quantitative Aussagen zur Vereinslandschaft sind deshalb von Relevanz, weil dies ein Indikator für Lebendigkeit und Stabilität ist. Einerseits beleben Vereine die Orte mit Meisterschaften und Jubiläen, bieten jedoch auch Ankerpunkte für die Dorfgemeinschaft. Angesichts ausgedünnter Infrastruktur wird ihnen zudem die Kraft zugeschrieben, Lücken mit bürgerschaftlichem Engagement in Form von Geben-Nehmen-Börsen oder Bürgerbussen schließen zu können.

### **Schulen und Kindertagesstätten**

Drei Schulstandorte hat die Einheitsgemeinde. Diese befinden sich in den Grundzentren sowie dem Ortsteil Rätzlingen. Insbesondere die Grundschulen erfüllen dabei wichtige Haltefunktion für Familien, da für weiterbildende Schulen in der Regel größere Entfernungen in Kauf genommen werden.

Eine Hortbetreuung wird in Oebisfelde, Weferlingen und Rätzlingen angeboten.

Demgegenüber sind die Kindertagesstätten breiter gestreut, 5 in den Ortsteilen und weitere sechs in den Ortschaften um Oebisfelde (mit ehemals acht Ortsteilen).

Nicht belegt werden kann ein direkter Zusammenhang zwischen dem Vorhandensein einer Kinderbetreuungseinrichtung und dem Anteil der Altersgruppe unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung.

### **Kultur**

Insbesondere die Vereine leisten in den Ortsteilen nicht nur zur närrischen Zeit umfangreiche Kulturarbeit, jedoch soll der Vollständigkeit halber auch ein Blick auf für diesen Bereich institutionalisierte Einrichtungen geworfen werden.

An den Grundschulstandorten werden durch die Stadt Bibliotheken vorgehalten. Museale Anlaufpunkte befinden sich in Oebisfelde (Burg- und Heimatmuseum) und in Weferlingen (Heimat- und Apothekenmuseum). Auch hier werden besonders die beiden Ortsteile ihrer siedlungspolitisch zugewiesenen grundzentralen Funktion gerecht.

## **Feuerwehren**

Feuerwehren zählen nicht zu den klassischen Vereinen, auch wenn sie ausschließlich aus ehrenamtlichen Mitgliedern bestehen. Grund dafür ist das Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz von Sachsen-Anhalt, wonach es zum Aufgabenkatalog der Gemeinden gehört, „eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten, einzusetzen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten, sowie für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen“.

Die Ortswehren Bergfriede und Niendorf sowie die Ortswehren Eschenrode und Hørsingen haben sich zu einer gemeinsamen Wehr zusammengeschlossen und erfüllen alle diese essentielle Aufgabe. Die Freiwillige Feuerwehr ist in vielen Orten der gesellschaftliche Dreh- und Angelpunkt.

## **Ärzte**

Die Gewährleistung medizinischer Grundversorgung ist wesentliches Qualitätsmerkmal einer Kommune. Nach Datenlage der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt wird über die beiden Grundzentren sowie Walbeck die Grundversorgung gewährleistet.

Die Versorgung der Bevölkerung durch Fachmediziner erfolgt in der Regel über die angrenzenden Mittel- bzw. Oberzentren.

## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das wohl klassischste Feld der Infrastruktur präsentiert sich in der Einheitsgemeinde besser bei der Bus- als bei der Bahnanbindung.

Lediglich die Orte Oebisfelde, Bösdorf und Rätzlingen sind an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

Weferlingen, als zweites Grundzentrum, kompensiert diesen Zustand mit seiner Funktion als Knotenpunkt des von der Ohre-Bus-Verkehrsgesellschaft betriebenen Busnetzes. Allein 8 der 12 in der Einheitsgemeinde insgesamt verkehrenden Buslinien fahren die Stadt an der Grenze zu Niedersachsen an.

Im Ganzen durchqueren alle Ortsteile der Einheitsgemeinde mindestens zwei Buslinien, wenn sich auch die Taktungen teilweise stark unterscheiden. So werden die Linien in den nördlichen Bereichen der Gemeinde Oebisfelde von der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel teilweise nur im Rufbusbetrieb bedient.

### 3.8 Zielstellungen für zentrale Orte

#### Definitionssache

Das Prinzip der zentralen Orte verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung durch die Einstufung von Orten in Grund-, Mittel- und Oberzentren sicherzustellen. Je größer die Versorgungsstrukturen einer Stadt und damit deren Einstufung sind, umso größer ist das Gebiet des mit zu versorgenden Umlandes. Effizienzgedanken stehen hinter diesem Konzept ebenso wie Bemühung, die Siedlungsstruktur, insbesondere die durch Reduktion des Flächenverbrauches, zu beeinflussen.

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes definiert sich die kleinste Einheit dieses Systems wie folgt:

Die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Ein Grundzentrum soll in der Regel mindestens 3.000 Einwohner (Grundlage: letzte statistische Bevölkerungszahl zu Beginn des Aufstellungsverfahrens) haben, um selbst das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Grundzentrum in der Regel mindestens 9.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 12.000 Einwohner) versorgt werden. Die Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein. Typische Versorgungseinrichtungen sind u. a. Sekundarschule, Arztpraxen und Apotheke, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum.

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ erhebt Weferlingen und Oebisfelde zu den beiden Grundzentren der Einheitsgemeinde. Die vorangegangenen Kapitel zur

Wirtschaftsstruktur und dem öffentlichen Bereich rechtfertigen diese Entscheidung aufgrund einer Konzentration infrastruktureller Ausstattung im wirtschaftlichen, kulturellen und schulischen Bereich.

Die Landesvorgaben zu notwendigen Bevölkerungszahlen kann Oebisfelde-Weferlingen nur in einem Punkt erfüllen.

Doch gerade hier greifen Erneuerungsdiskussionen zur Zentralen-Orte-Theorie. Experten fordern eine Abwendung von starren Vorgaben und der zwingenden Bindung der Status an Gemeinden. Stattdessen wird zunehmend von Standortclustern und Verflechtungsbereichen gesprochen, die wie im Falle der Einheitsgemeinde auch über Gemeinde- und selbst Landesgrenzen betrachtet werden können.

### **Grundzentren der Einheitsgemeinde**

Auf die Einheitsgemeinde bezogen, orientieren sich wichtige Elemente der Daseinsvorsorge bisher auf die beiden Grundzentren als Pole im Nordwesten und Süden. Übrig bleibt mit mehr als 2.200 Einwohnern das beide Bereiche verbindende Gebiet bestehend aus Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen, Eickendorf und Everingen. Die Stadt würde gern Rätzlingen mit Teilfunktion eines Grundzentrums entwickeln, um hier einen dritten Anker in der großen Planungsregion entstehen zu lassen. Allerdings legt der Landesentwicklungsplan folgende Kriterien für Grundzentren fest:

- mindestens 3.000 Einwohner im Zusammenhang bebauten Ortsteil (E OT)
- Versorgung im Versorgungsbereich von in der Regel mindestens 9.000 Einwohner durch das Grundzentrum (E VFB)
- Erreichbarkeit aus dem Einzugsbereich soll in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW und in 30 Minuten mit dem ÖPNV gewährleistet sein
- typische Versorgungseinrichtungen, u. a. Sekundarschule (SEK), Arztpraxen (ARZT) und Apotheke (Apo), Gemeindeverwaltung (GV), lokale Sporteinrichtungen (SPORT), Handelseinrichtungen unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Grundversorgung (Handel)
- ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum (ÖPNV).

Rätzlingen erfüllt demzufolge nicht die Kriterien der Landesentwicklungsplanung für ein Grundzentrum. Dennoch besitzt der Ort Rätzlingen für die Planungsregion eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundversorgung.

### 3.9 Infrastruktur

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes festgelegt.

Für das Gebiet um Oebisfelde liegt somit ein Konzept für die räumliche Entwicklung des Gebietes vor.

#### Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

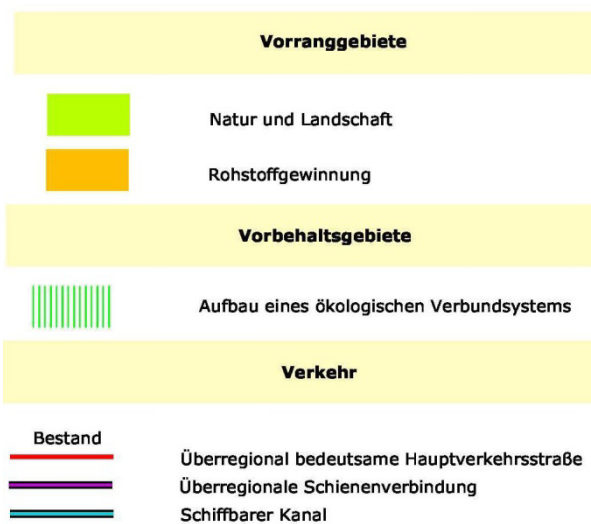
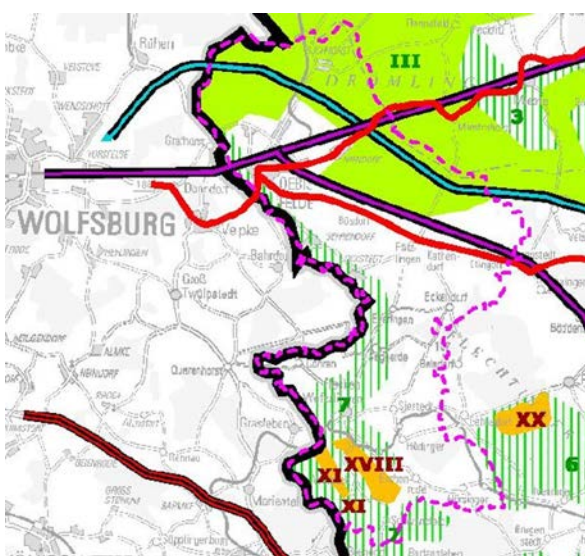


Abb. 26 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

### 3.9.1 Verkehrstechnische Infrastruktur

#### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

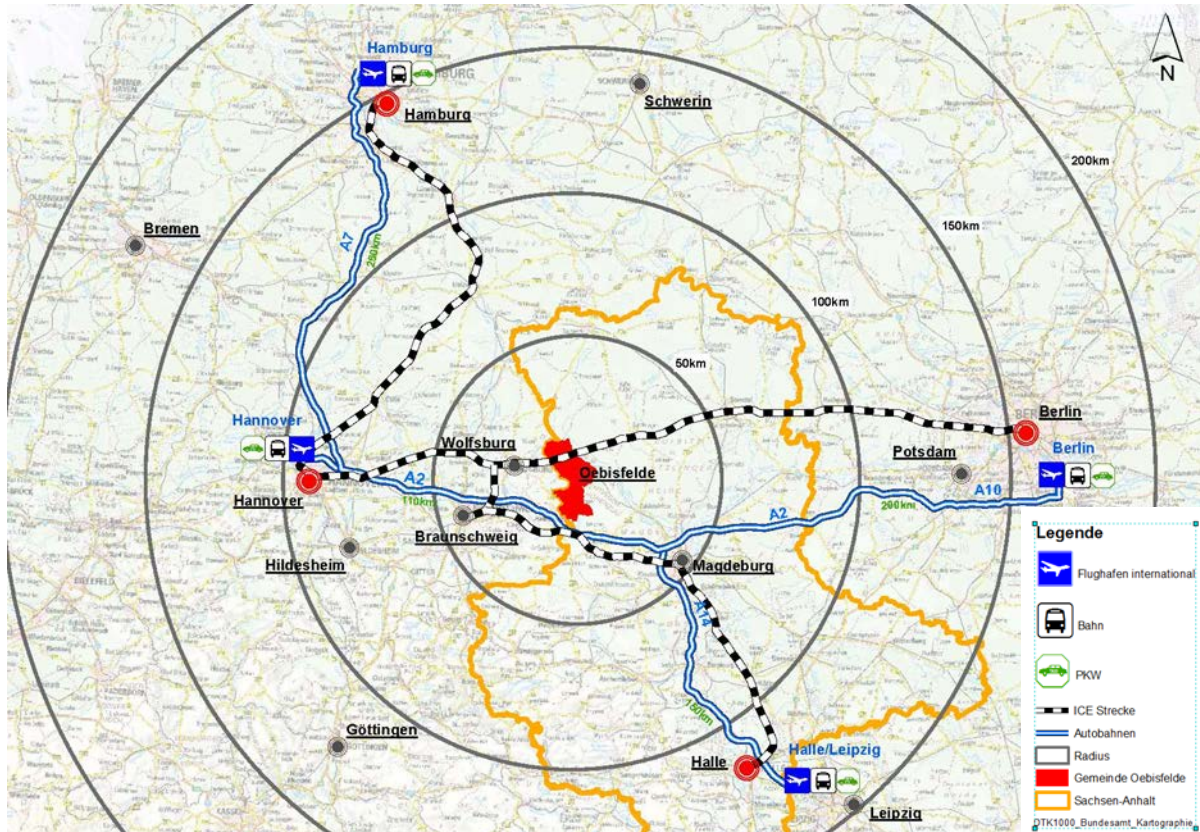


Abb. 27 Quelle: Eigendarstellung mit Topographischer Karte ©LVerGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))

#### Verkehr allgemein

Die Verkehrsinfrastruktur des Landes ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsträgerübergreifend zu erhalten und so zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird (vgl. Z63).

- Der Erhalt und der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind in Sachsen-Anhalt entscheidende Voraussetzung für die Mobilität der Bevölkerung und die Bewältigung des Güterverkehrs.
- Die Verkehrsinfrastruktur ist somit eine Grundlage für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung.



- Durch ein gut ausgebautes Straßen-, Schienen-, Wasserstraßen- und Luftverkehrsnetz soll ein optimaler Zugang zu Märkten und Lieferanten gewährleistet werden.

Des Weiteren sollen Verkehrsangebote so entwickelt werden, dass die Erreichbarkeit der „Zentralen Orte“ in optimaler Qualität gewährleistet wird (vgl. Z66).

- Diese Verkehrsangebote sollen der Sicherung der öffentlichen Daseinsfunktionen, aber auch der Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung dienen und zudem einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die „Zentralen Orte“ sind verkehrsinfrastrukturell miteinander zu verbinden bzw. anzubinden. Durch Verknüpfungsstellen in den Oberzentren und Mittelzentren sind räumlich und zeitlich gute Übergangsmöglichkeiten zwischen motorisiertem individuellen Kraftfahrzeugverkehr, öffentlichem Fernverkehr und öffentlichem Personennahverkehr zu gewährleisten (vgl. Z67). Der ÖPNV ist unter Nutzung aufeinander abgestimmter schienen- und straßengebundener Angebote als Haltefaktor im ländlichen Raum und zu einer attraktiven Alternative zum motorisierten Individualverkehr zu entwickeln.

Dabei sind die Attraktivität und die durchgängige Nutzbarkeit des ÖPNV, u.a. durch Schaffung eines aus schienen- und straßengebundenen Mobilitätsangeboten bestehenden ÖPNV-Landesnetzes, zu erhöhen (vgl. Z68).

Durch eine Förderung des Landes Sachsen-Anhalt konnte 2015 die Naturparkverwaltung Drömling in Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen der Stadt Klötze, Hansestadt Gardelegen, Flechtingen und der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ein Tourismus- und Vermarktungskonzept für den Drömling aufstellen. Die Potenziale wurden aufgezeigt, Leitprojekte auch über die Landesgrenze hinaus erarbeitet. Die Berücksichtigung eines gemeinsamen Konzeptes mit den Hauptattraktionen innerhalb des Naturparks Drömling, bedarf auch weiterhin für die Vermarktung eine gezielte Koordinierung bei der Erreichbarkeit mit Bus und Bahn sowie dem Ausbau des ÖPNV bzw. Radwegenetzes.

## **Straßenverkehr**

- Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft eine überregional bedeutende Hauptverkehrsstraße, die B 188. Des Weiteren wird das Plangebiet von Landes- und Kreisstraßen erschlossen.

Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt sind der Bundesverkehrswegeplan und der Landesverkehrswegeplan.

Zur Raumerschließung und zur Einbindung der zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen (vgl. Z78).

Bei der Planung von Maßnahmen zur Entwicklung des Straßennetzes einschließlich von Ortsumgehungen sind besonders die Minimierung des Flächenverbrauchs und die Zerschneidungswirkungen zu berücksichtigen (vgl. G58).

Im Bereich der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind dabei die Umsetzung des 2. Bauabschnittes der Ortsumgehung Oebisfelde (B 188) und der Ausbau der Landesstraßen L22, L24 und L43 von besonderer Bedeutung.

## **Parkplätze**

Als Parkflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurden im Plan die Bereiche gekennzeichnet, die für Großveranstaltungen vorgehalten werden.

## **Schieneverkehr**

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft eine überregionale Schienenverbindung.

Das Schienennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden (vgl. Z69).

## Wasserstraßen und Binnenhäfen

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft ein schiffbarer Kanal – der Mittellandkanal.

Grundlage für alle landesbedeutsamen Maßnahmen in Sachsen-Anhalt sind der Bundesverkehrswegeplan, das nationale Hafenkonzzept und der Landesverkehrswegeplan.

Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen (vgl. Z86).

### 3.9.2 Bedeutende Radwege

Überregional bedeutende Radwege der **Klasse 2** nach Landesradverkehrswegeplan des Landes Sachsen-Anhalt:

#### **Aller-Radweg**

Der 328 km lange Aller-Radweg beginnt im niedersächsischen Verden und verläuft über Celle, Gifhorn und Wolfsburg bis in das sachsen-anhaltische Eggenstedt.

Von der Aller-Mündung in die Weser bis zur Aller-Quelle wird der Radweg von ruhigen Landschaften und einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten begleitet. Dies sind beispielsweise der Dom in Verden, das Residenzschloss in Celle und die Wolfsburger Autostadt. Zum Einzugsgebiet des Radwanderweges gehören das Aller-Leine-Tal, die Südheide und der Drömling. Der Radweg führt überwiegend über ebenes Gelände und ist dadurch auch sehr gut für Familien geeignet.



Abb. 28 Aller-Radweg aus [www.adfc.de](http://www.adfc.de)

Ab Seggerde südöstlich von Oebisfelde gibt es die Möglichkeit über den sich dort abzweigenden Aller-Elbe-Radweg bis zum Elberadweg bei Hohenwarthe zu gelangen.

### Aller-Elbe-Radweg

Der Aller-Elbe-Radweg ist knapp 100 km lang und verbindet den Aller-Radweg ab der Ortschaft Seggerde mit dem Elberadweg bei Hohenwarthe, nördlich der Stadt Magdeburg. Im Zusammenhang mit dem Aller-Radweg von Seggerde bis Verden stellt er die Verbindung zwischen Weser und Elbe dar.



Abb. 29 Aller-Elbe-Radweg aus [www.allerradweg.de](http://www.allerradweg.de)

Die Strecke verläuft größtenteils über straßenbegleitende Radwege und wenig befahrene Straßen. Aber auch Wirtschaftswege entlang des Mittellandkanals und separate Radwege entlang der Ohre sind Teil der Strecke.

Die vielfältige Landschaft des Flechtinger Höhenzuges und die Zeugnisse historischer Garten- und Baukunst in Hundisburg, Haldensleben und Wolmirstedt bieten entlang der Strecke abwechslungsreiche Erlebnismöglichkeiten.

Regional bedeutende Radwege der **Klasse 3** und **4** nach Landesradverkehrswegeplan des Landes Sachsen-Anhalt:

### **Radwanderweg Am Grünen Band**

Da der Radwanderweg lediglich für drei Modelregionen, wie Elbe-Altmark-Wendland, detailliert durchplant ist, existiert noch keine einheitliche Gesamt-Streckenführung.

Der grobe Verlauf im Einzugsgebiet folgt dem ehemaligen Grenzverlauf zwischen der DDR und der BRD und tangiert dabei unter anderem die Ortschaften Oebisfelde, Weferlingen, Walbeck und Schwanefeld.

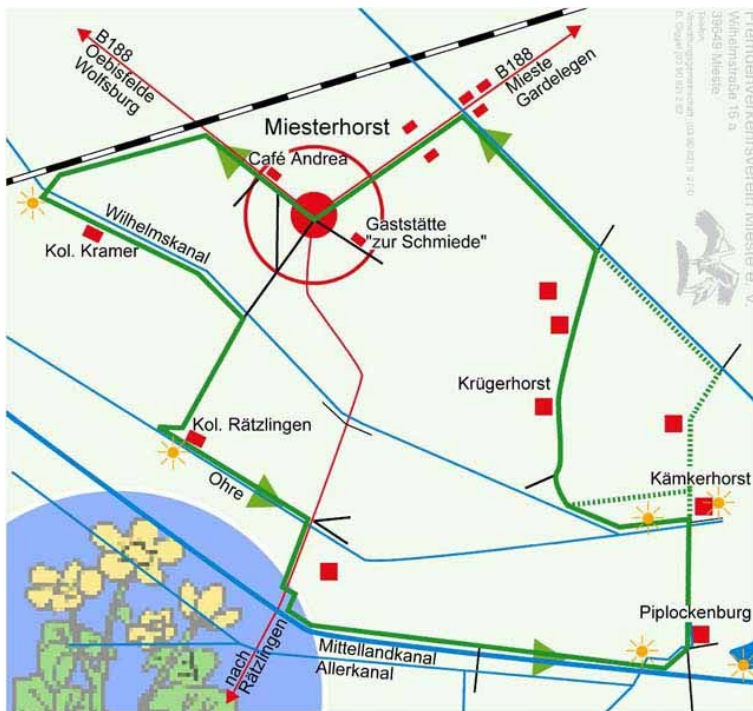
Durch die streckenweise Nutzung des aus löchrigen Betonplatten bestehenden ehemaligen Kolonnenweges als Fahrweg, ist die Strecken abschnittsweise nicht für Kinderanhänger und Rennräder geeignet.

### **Storchentour**

Die Storchentour ist eine ca. 25 km lange Radwanderoute durch den Drömling. Entlang des landschaftlich sehr reizvollen Rundweges befinden sich eine Vielzahl von Storchhorsten, die Informationsstelle der Naturparkverwaltung Drömling in Buchhorst und Gaststätten zum Verweilen.

Die Route beginnt in Dannefeld, führt über Buchhorst, Röwitz und Köckte zurück zum Ausgangspunkt.

## Sumpfdotterblume



Bei dieser Radtour geht es ab Miesterhorst entlang des Wilhelmkanals, der Ohre und des Mittellandkanals durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit reich gegliederten Wiesen- und Waldgebieten. Die Sumpfdotterblumenroute führt über die Kolonien Kramer und Rätzlingen durch Piplockenburg und Krügerhorst zurück nach Miesterhorst.

Abb. 30 Storchentour aus [www.radwege-sachsen-anhalt.de](http://www.radwege-sachsen-anhalt.de)

Ab dem Frühjahr blühen die Sumpfdotterblumen entlang der Kanäle und Fließgewässer. Doch auch im restlichen Jahresverlauf sind viele Entdeckungen in der Pflanzen- und Tierwelt des Drömlings zu machen. So kommen neben den Ornithologen auch alle anderen Naturliebhaber und Ruhesuchende auf ihre Kosten.

### 3.9.3 Technische Infrastruktur

#### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird in den Ortsteilen Bergfriede, Breitenrode, Buchhorst, Gehrendorf, Lockstedt, Niendorf, Oebisfelde, Wassensdorf und Wedden-  
dorf über die Oebisfelder Wasser- und Abwasser GmbH abgesichert. Alle übrigen Ortsteile werden durch die Heidewasser GmbH versorgt.

#### Schmutzwasser

Für die Abwasserbeseitigung der Gemeinden sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 78 (4) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt aufzustellen.

Die Aufgaben der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) werden innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wie folgt wahrgenommen:

Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“

Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen und Eickendorf

Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“

Döhren, Eschenrode, Everingen, Hödingen, Hörsingen, Klinze, Ribbensdorf, Schwane-feld, Seggerde, Siestedt, Walbeck, Weferlingen

Insbesondere für Bauflächen in den Orten Klinze, Weferlingen, Siestedt, Walbeck, Eschenrode, Schwane-feld ist bei der Genehmigungsplanung vorab eine Auskunft ein-zuholen.

Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH

Bergfriede, Breitenrode, Buchhorst, Gehrendorf, Lockstedt, Niendorf, Oebisfelde, Wassensdorf, Weddendorf

**Niederschlagswasser**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinden sind Abwasserbeseitigungs-konzepte gemäß § 78 (4) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt aufzustellen. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt in der Regel den Gemeinden bzw. den Rechtsträ-gern für öffentliche Verkehrsanlagen sowie den Grundstückseigentümern. Die Festlegungen für die durch die Untere Wasserbehörde genehmigten Abwasserbe-seitigungskonzepte für die Gemeinden sind bei der Planung von Vorhaben zu beach-ten.

Die Aufgaben der Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser) werden innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wie folgt wahrgenommen:

Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“

Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen und Eickendorf

Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“

Döhren, Eschenrode, Everingen, Hödingen, Hörsingen, Klinze, Ribbensdorf, Schwa-nefeld, Seggerde, Siestedt, Walbeck, Weferlingen

Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH

Bergfriede, Breitenrode, Buchhorst, Gehrendorf, Lockstedt, Niendorf, Oebisfelde, Wassensdorf, Weddendorf

## **Gas- und Stromversorgung**

Der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen ist gesichert; im Süden größtenteils durch Leitungen der E.ON Avacon AG und im Norden über das Netz der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG.

## **Telekommunikation / Breitbandversorgung**

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom, die ein hochmodernes Telekommunikationsnetz bilden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Detailpläne können bei Bedarf vom Versorger zur Verfügung gestellt werden.

## **Abfall und Altlasten**

Der Landkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen führen die Abfallentsorgung im Einklang mit der geltenden Abfallentsorgungssatzung durch. Für Papier und Wertstoffentsorgung besitzen die privaten Haushalte entsprechende Tonnen. Glassammelcontainer sind in jeder Ortschaft der Einheitsgemeinde platziert. Aus dem Raumordnungskataster wurden die Altlastverdachtsflächen nachrichtlich übernommen.

# **4 Plangebietsuntersuchung**

## **4.1 Ballungsräume und ihre Entwicklungschancen**

Die Entwicklungen in den peripheren Regionen im Umgang mit wirtschaftlichen und strukturellen Problemen zu erkennen und zu lösen, ist eine Hauptaufgabe der Regionalentwicklung. Die westliche Landesgrenze besitzt in vielen Belangen Berührungspunkte; sei es im Naturschutz wie zum Beispiel dem Drömling, Lappwald oder als Vorranggebiet in der Wassergewinnung. Das Oberzentrum Wolfsburg grenzt mit seinen Ortschaften direkt an das Gemeindegebiet. Die Stadt Wolfsburg selbst befindet sich in 18 Kilometer Entfernung. Betrachtet man die Regionalentwicklung im eigenen Land, sind die nächstgelegenen Ballungszentren für die Stadt Oebisfelde

- Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums in 34 km,



- das Mittelzentrum Haldensleben in 40 km und
- das Oberzentrum Magdeburg in 80 Kilometer.

In den nachfolgenden Abbildungen sind Auszüge aus den zwei angrenzenden Landesplanungen dargestellt.

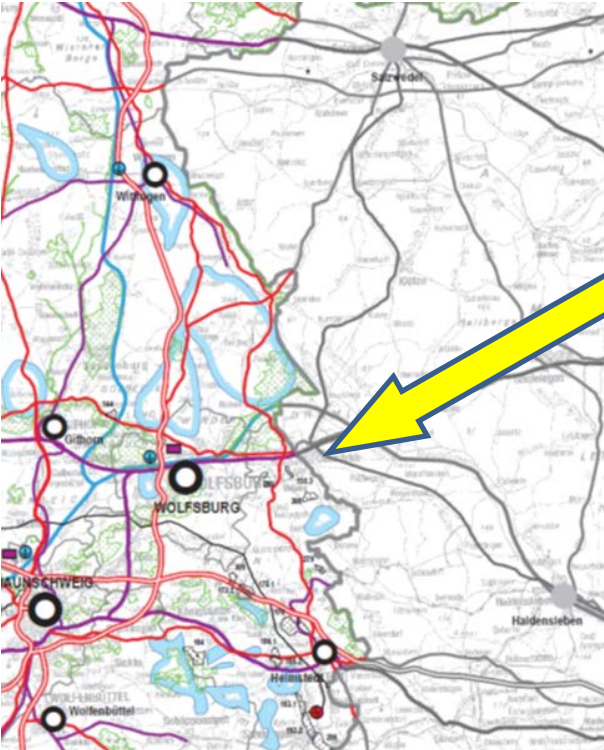
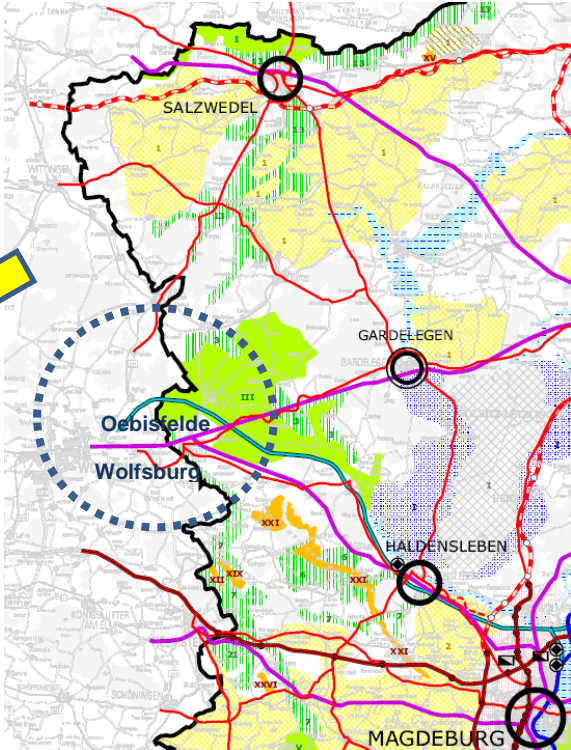
Auszug aus LROP Niedersachsen	Auszug aus LEP Sachsen-Anhalt
<p><b>Im Landesprogramm ist die Stadt Wolfsburg als Oberzentrum eingestuft.</b></p>  <p>Quelle: Auszug aus Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen</p>	<p><b>Die Stadt Magdeburg ist das nächste Oberzentrum in Sachsen-Anhalt.</b></p>  <p>Quelle: Auszug aus Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt</p>

Abb. 31 Gegenüberstellung LROP Niedersachsen und LEP Sachsen-Anhalt

Daraus wird deutlich, **welch hohen Stellenwert die Stadt Wolfsburg für die Einwohner von Oebisfelde-Weferlingen über politische Grenzen, die im Lebensalltag der Bevölkerung kaum eine Rolle spielen, hinaus hat.**

Identifiziert man die Regionen in Grenznähe, ist eine sehr hohe Anzahl von Pendlerverflechtungsbereichen zu erkennen. Die Beschäftigtenentwicklung rund um die Region Wolfsburg mit dem VW-Werk und seinen Dienstleistungsbereichen und vieles

mehr ist Ausdruck der wirtschaftlichen Dynamik. Dabei profitiert nicht nur das Nachbarland. Hauptarbeitgeber für unser Plangebiet ist die Wolfsburger Region als Oberzentrum. Dies führt zur Verringerung sozialer Probleme und dazu, dass junge Familien in ihrem Heimatort in Sachsen-Anhalt bleiben möchten. Hinzu kommen Anfragen von Personen auf Zuzug aus anderen Regionen, die sich niederlassen möchten. Konsequente Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Ausweitung der Beschäftigungschancen VOR ORT ist vor diesem Hintergrund die wichtigste Therapie zur Entschärfung sozialer Problemlagen.

In einer Veröffentlichung des Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft haben sich die Autoren um Kati Voglmann dazu mit folgender Fragestellung beschäftigt: „Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen“. Hierin wird deutlich, dass der Wachstumsdruck boomender Großstädte auch auf das Umland ausstrahlt. Dabei geht es sowohl um wohnungssuchende Haushalte, die in den teuren kernstädtischen Lagen keine geeigneten Immobilien mehr finden, als auch um die Zunahme ökonomischer Funktionen, wie beispielsweise den Anstieg von Arbeitsplätzen im Umland<sup>11</sup>.

Um diesen speziellen Bedürfnissen in Oebisfelde-Weferlingen gerecht werden zu können, hat die Stadt zum 01.01.2021 eine Kooperationsvereinbarung zur Zusammenarbeit mit der IMG Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH abgeschlossen. Das darin erklärte gemeinsame Ziel ist es, Investoren und Unternehmen intensiv und abgestimmt zu betreuen und ihnen die bestehenden Service-Angebote der Wirtschaftsförderung anzubieten. So sollen Unternehmen ihre Wachstums- und Entwicklungsstrategien und -projekte besser umsetzen können. Beiden Partnern ist dabei bewusst, dass eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung nur möglich ist, wenn die Kommune geeignete Ansiedlungsflächen anbietet.<sup>12</sup> Die Ausweisung geeigneter Gewerbeflächen ist dabei genauso von Bedeutung wie die Schaffung von Wohnbauflächen für entsprechende Arbeitnehmer.

Dass diese enge Verbindung zwischen Oebisfelde-Weferlingen und dem Oberzentrum Wolfsburg noch weiter manifestiert werden soll, belegt ein Schreiben vom 08.03.2021 des Wolfsburger Oberbürgermeisters an den Oebisfelder Bürgermeister. Hierin

---

<sup>11</sup> vgl. Volgmann et al., 2022

<sup>12</sup> vgl. IMG, 2020

schreibt er deutlich, dass Oebisfelde-Weferlingen ungeachtet der Landesgrenzen dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Wolfsburg zuzuordnen ist. Dies sowie die gute verkehrliche Infrastruktur führen mittelfristig dazu, dass sich weitere nachhaltige Entwicklungsimpulse für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ergeben werden. Auch verweist er auf die dynamische Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg bei einem gleichzeitig angespannten Wohnungsmarkt, sodass nicht davon auszugehen ist, dass der enorme Bedarf an arbeitsplatznahe Wohnen in der erforderlichen Qualität und Quantität auf Wolfsburger Stadtgebiet gedeckt werden kann. Da die Stadt Wolfsburg mittel- bis langfristig nur auf begrenzte eigene Entwicklungsflächenpotenziale zurückgreifen kann, wird zukünftig davon ausgegangen, dass Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe im regionalen Umfeld notwendig sein werden. Aus diesen Gründen möchte die Stadt Wolfsburg mit der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit treten<sup>13</sup>.

Derzeit wird für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ein Standortentwicklungskonzept erarbeitet, das aktuell im Entwurf vorliegt. Auch hier werden die räumliche Lage zum Oberzentrum Wolfsburg thematisiert und die Effekte für die Bevölkerung erläutert. Dabei geht es zum einen um positive Auswirkungen, wie höherwertige medizinische Leistungen, Kulturangebote und einen überregionalen Bahnanschluss in greifbarer Nähe. Die Nähe zur Grenze nach Niedersachsen hat jedoch auch den wesentlichen Nachteil, dass faktisch vorhandene Vorteile aufgrund politisch-administrativer Grenzen nicht genutzt werden können, da Oebisfelde-Weferlingen nicht Teil der vom Land Niedersachsen geförderten Metropolregion ist<sup>14</sup>. In einem Experteninterview, das im Rahmen des Standortentwicklungskonzeptes geführt wurde, wird die besonders deutlich: *„Eine der größten Stärken der Stadt Oebisfelde-Weferlingen – die unmittelbare Lage zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg – kann bislang nicht vollständig ausgeschöpft werden. Hier ist ein stärkeres Zusammenwachsen auch über die Landesgrenzen absolut notwendig<sup>15</sup>.“*

---

<sup>13</sup> Mohrs, 2021

<sup>14</sup> Standortentwicklungskonzept Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022

<sup>15</sup> Standortentwicklungskonzept Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022

## 4.2 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft als wesentlicher Gestalter der heutigen Kulturlandschaft prägt auch hier über die Landesgrenzen hinweg die ländliche Region wie kein anderer Wirtschaftszweig ohne jedoch Hauptarbeitgeber des ländlichen Raums zu sein. Obwohl oder gerade weil es sich um einen historisch gewachsenen Wirtschaftszweig handelt, verändern zunehmend innovative Lösungen sowohl in der Technik an sich als auch in der Methodik der Anwendung die technologischen Arbeitsprozesse in der Tierhaltung und in der Pflanzenproduktion. Dieser stetig anhaltende Veränderungsprozess erfordert mitunter auch bauliche Veränderungen der landwirtschaftlichen Höfe und Produktionsanlagen. Die Ausweisungen für landwirtschaftlich geprägte Unternehmen werden in der Regel im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Projekte der Landwirtschaft sind im ländlichen Raum nicht automatisch genehmigungsfrei. Die Ausweisung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Flächennutzungsplan stellt keinen Automatismus für die Genehmigung baulicher Investitionen dar, auch wenn eine Privilegierung im Außenbereich noch gegeben ist. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 4 können Tierhaltungsanlagen nach landwirtschaftlicher oder gewerblicher Ausrichtung errichtet werden, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Als öffentliche Belange sind beispielsweise zu benennen die Erschließung des Standortes, das Vorhandensein von Schutzgebieten in unmittelbarer Nachbarschaft und die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genügt ein Bauantrag beim zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Börde in Oschersleben. Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz wird unterteilt in unwesentliche und wesentliche Veränderungen. Zum einen sind die Veränderungen der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Bei wesentlichen Veränderungen bedarf dies zum anderen eines großen Verfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieses Beteiligungsverfahren dauert länger, in der Regel sieben Monate. Genehmigungsbehörde ist auch hier die Untere Immissionsschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises.

### 4.3 Splittersiedlungen

Eine Splittersiedlung im bauplanungsrechtlichen Sinne ist jeder Siedlungsansatz, dem es an dem für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erforderlichen Gewicht fehlt. Splittersiedlungen werden in der Regel durch im Außenbereich errichtete bauliche Anlagen gebildet, d. h. diese Anlagen wurden außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet. § 35 (1) BauGB regelt, dass im Außenbereich Vorhaben nur zulässig sind, wenn diesen keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Nach § 35 (3) Nr. 7 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Hieraus ist bereits ersichtlich, dass bestehende bauliche Anlagen im Außenbereich, die nicht über die in § 35 (1) Nr. 1 - 9 BauGB erfasst sind, im Bauplanungsrecht einer besonderen Betrachtung unterliegen.

Bereits im Beteiligungsverfahren haben die zuständigen Träger öffentlicher Belange innerhalb ihrer Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass die Erfordernisse der Raumordnung in den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 4 Raumordnungsgesetzes (ROG), d. h. Konzentration der Wohnraumentwicklung auf vorhandene Siedlungen und zentrale Orte, einzuhalten sind. Der § 4 Nr. 4.a) und b) Landesentwicklungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zielt auf die Konzentration der Wohnraumentwicklung in den zentralen Orten und die Zersiedelungsvermeidung ab. Des Weiteren soll gemäß dem Landesentwicklungsplan LSA 2010 (Ziel 22) eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung verhindert werden, um auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Darstellung von Splitterflächen als Baugebiete im Flächennutzungsplan ist planungsrechtlich zu prüfen, da diese den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 BauGB widersprechen könnte. Der vorbereitende Bauleitplan, das heißt der Flächennutzungsplan, dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung.

Bis auf die beiden Ausnahmen Oebisfelde Siedlung und Walbeck Drachenberg wurden die Wohnplätze, Kolonien und kleinere Ansiedlungen im Geltungsbereich der Planung als Gebäudebestand im Außenbereich sowie als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz und können sich in diesem Rahmen auch baulich entwickeln, wobei die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt.

Gemäß § 35 (6) Satz 1 BauGB (Außenbereichssatzung) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung eine bauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches vornehmen.

Eine Splittersiedlung umfasst in der Regel nicht die Qualität eines Ortsteils. Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 6.11.1968 - IVC31.66 als ständige Rechtsprechung festgestellt, dass ein Ortsteil jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde ist, der nach der Zahl der vorhandenen bebauten Bereiche ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Splittersiedlungen umfassen in der Regel bebaute Bereiche im Außenbereich unterhalb der Grenze eines Ortsteils. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung des Gebäudebestandes innerhalb der Splittersiedlung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen, ggf. aber einer denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufgrund der bereits vorhandenen gegebenen organischen Siedlungsstruktur innerhalb der Oebisfelder Siedlung bzw. des Walbecker Drachenberges stellen diese gegenüber den anderen im Außenbereich befindlichen Ansiedlungen eine nachhaltige Gewichtung dar, d. h. in diesen Baubereichen befinden sich einer im Zusammenhang bebauten Ortslage vergleichbare Siedlungsstrukturen.



Die Oebisfelde Siedlung befindet sich südöstlich der Stadt Oebisfelde und wird verkehrstechnisch über die Landesstraße L 24 bzw. eine Gemeindestraße erschlossen. Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 34 bebaute Grundstücke, hiervon wurden 11 Grundstücke nach 1990 bebaut.



### Walbeck Drachenberg

Diese Ansiedlung befindet sich nördlich des Ortsteils Walbeck und wird verkehrstechnisch über die Landesstraße L 20 bzw. eine Gemeindestraße erschlossen. Innerhalb des Siedlungsbereiches befinden sich insgesamt 10 bebaute Grundstücke.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bereiche Oebisfelde Siedlung und Walbeck Drachenberg eine ausgeprägte verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur besitzen. Darüber hinaus wird aufgrund der vorhandenen Anzahl der Gebäude und der Dorfstruktur ein baulicher Zusammenhang begründet. Aufgrund der bereits vorhandenen Zahl der baulichen Anlagen besitzen die Bereiche der Siedlung Oebisfelde und Walbeck Drachenberg ein gewisses Gewicht und sind Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Bedingt durch die gegebene organische Siedlungsstruktur ist eine klare räumliche Begrenzung dieser Siedlungsbereiche zum Außenbereich gegeben. Beide Bereiche besitzen im Rahmen der Gesamtbetrachtung die Eigenschaft eines Ortsteils.



## 4.4 Gebiete mit konkurrierenden Nutzungen

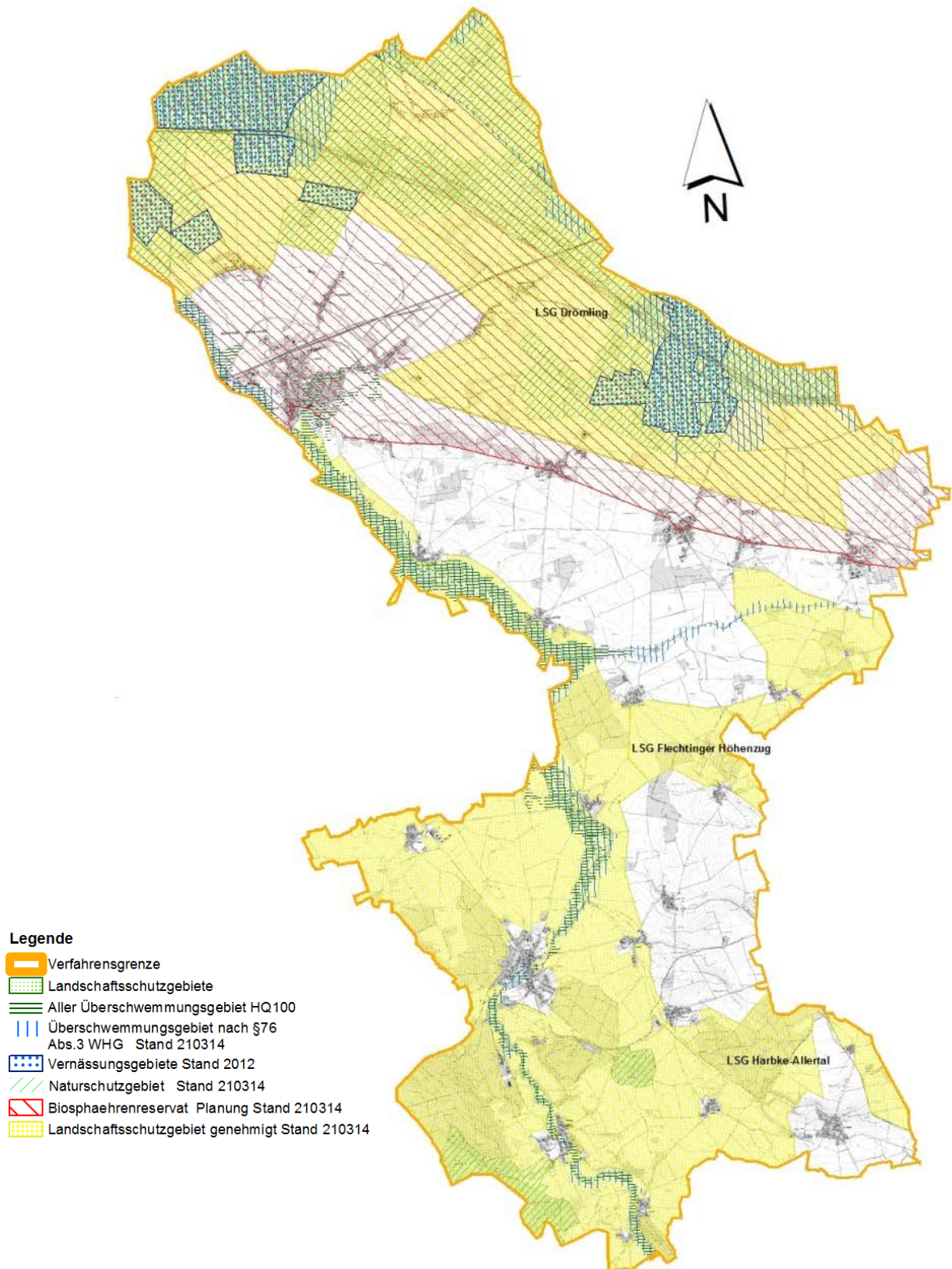


Abb. 32 Quelle: Eigendarstellung Topographische Karte mit Daten aus dem Raumordnungskataster



Die Darstellung verdeutlicht, dass die Einheitsgemeinde in Ihrer Entwicklung durch viele konkurrierende Nutzungen, wie zum Beispiel durch Natur- und Umweltbelange, stark eingeschränkt ist. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind Vorranggebiete von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesem Gebiet ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

Die einzelnen Entwicklungsflächen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind im Kapitel 5.5 umfänglich unter Beachtung der Ziele der Raumordnung erläutert und kartografisch dargestellt.

Ziele der Raumordnung, die die Darstellung im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, werden nachfolgend im Grundsatz erläutert und zeigt den Umgang mit konkurrierenden Belangen auf.

#### **4.4.1 Naturschutz**

Im Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegen laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (Z 117-119) die Orte Buchhorst, Breitenrode und Bergfriede. **Im 1. Entwurf des LEP 2024 liegt nur noch Buchhorst im Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. V Drömling und Feldflur bei Kusey. Im Süden des Gemeindegebietes werden verschiedene kleinräumige Bereiche als Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XI „Flechtinger Höhenzug und Lappwald“ ausgewiesen, Ortslagen sind davon jedoch nicht betroffen (Z 7.2.2.-2).** Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (5.3.1.2 Z) der Drömling festgelegt. **Im 4. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2024 wird das Vorranggebiet Drömling (Z 6.1.1-2) räumlich an die tatsächlichen Strukturen und Planungen konkretisiert, es liegen keine der Ortschaften in diesem Gebiet.**

Im nördlichen Bereich liegt das Plangebiet „Biosphärenreservat Drömling“. Da die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des Biosphärenreservates zeitgleich erfolgte, stimmte die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die Entwicklungsflächen des Flächennutzungsplans mit der Naturparkverwaltung Drömling im Vorfeld ab. Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschafts-

schutzgebiet „Drömling“ wurde im Amtsblatt 5/2016 verkündet. Das Landschaftsschutzgebiet enthält gesondert gekennzeichnete „Ortsbereiche“ die in § 2 Abs. 3 LSG-VO 2016 aufgeführt und in Karten dargestellt wurden. Die Darstellungen innerhalb der LSG-VO 2016 sind identisch mit den seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen innerhalb des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Ausweisungen bezüglich der Entwicklungsflächen innerhalb der Orte Buchhorst und Niendorf. Diese Ortschaften liegen im Vogelschutzgebiet Drömling (SPA 0007 Gebietsnummer DE 3532-401). Die Naturschutzbehörde kann gemäß § 5 der Verordnung im Einzelfall eine Erlaubnis erteilen, wenn durch die Handlung der Schutzzweck des Gebietes nicht beeinträchtigt und insbesondere der gegenwärtige Erhaltungszustand der unter § 3 Abs. 4 bzw. Anlage 2 genannten Schutzgüter nicht verschlechtert wird.

Das Vorranggebiet Grünes Band Sachsen-Anhalt aus dem 4. Entwurf des REP befindet sich räumlich nahe der Grenze zum Bundesland Niedersachsen, Ortschaften liegen nicht innerhalb des Gebietes.

Als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind im Landesentwicklungsplan 2010 (Z 120, G 90) die Fließgewässer im Bördehügelland festgesetzt. Betroffen sind folgende Orte: Oebisfelde, Gehrendorf, Lockstedt, Seggerde, Weferlingen, Walbeck und Schwanefeld. Im 1. Entwurf LEP 2024 werden die Vorbehaltsgebiete Nr. 10 „Fließgewässer im Bördehügelland“ und Nr. 9 „Flechtinger Höhenzug“ ausgewiesen. Davon betroffen sind die Ortslagen Everingen, Seggerde, Weferlingen, Walbeck und Schwanefeld (G 7.2.2-5). Gemäß des 4. Entwurf des REP 2024 gehört nur noch Seggerde dazu. Mit dem 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2024 ist zusätzlich als Vorbehaltsgebiet der Drömling mit regionaler Bedeutung festgelegt. Folgende Orte sind betroffen: Buchhorst, Breitenrode, Bergfriede und Niendorf. In den Vorbehaltsgebieten muss den bestimmten vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Ziele der Raumordnung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Planungsgebiet werden mehrere Schutzgebiete, wie zum Beispiel § 23 bis § 27 und § 32 BNatSchG berührt. Die Grenzen dieser Schutzgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Ausweisungen im FNP stehen nicht im Widerspruch zu den Schutzzielen, da es sich um Lückenschluss, Verdichtung bzw. Abrundung der Ortsbereiche handelt. Bis auf Teilbereiche der Gewerbeflächenausweisung in Oebisfelde unterhalb der B188,

sind keine größeren raumbedeutsamen Bauflächen außerhalb geschlossener Ortslagen geplant. Der Entwicklung des Gewerbegebietes in Oebisfelde bemißt die Einheitsgemeinde ein besonderes Gewicht zu. Negative Auswirkungen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für diese Region sind nicht zu erwarten. Es handelt sich bei der Fläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die bereits vorhandenen Störungen durch Gewerbe, der Schiene sowie der B 188 unterliegen.

Die Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes findet im FNP Berücksichtigung.

Der Umweltbericht betrachtet alle Schutzgüter und bewertet den Eingriff. Der Entwicklungsflächen Report im Anhang gibt Auskunft über jede einzeln ausgewiesene Entwicklungsfläche. Auf die Umweltauswirkungen der Planung wird im Kapitel 3 des Umweltberichtes eingegangen. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind der Tabelle 3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Hauptziel in der Aufstellung der Bauleitplanung für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Ziele zur nachhaltigen Sicherung der Freiraumfunktionen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Bauleitplanungen, mit Prüfung und Abwägung hinsichtlich der neuen Gegebenheiten sowie der Ausweisung von Abrundungen und Lückenschluss innerhalb der bebauten Ortslagen. Großflächige Ausweisungen, bis auf das Gewerbegebiet in Oebisfelde, sind nicht geplant.

#### **4.4.2 Geologie und Bergbau**

Im Südteil der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen liegt ein Erdfall- und Senkungsgebiet, das die Ortsteile Seggerde, Weferlingen, Siestedt, Hödingen, Walbeck, Eschenrode und Schwanefeld in einem Streifen von Nordwesten nach Südosten durchquert.

Hier sind unter dem Löß und zum Teil mehreren Metern Lockergesteinen (Kiessand, Geschiebemergel) Festgesteine des oberen Buntsandsteins verbreitet (Ton-, Schluff-, Mergel- und Dolomitmergelsteine). Diese führen Gipseinlagerungen, die natürlichen Auslaugungsprozessen unterliegen. Dabei im Untergrund entstehende Hohlräume oder Schwächezonen können sich bis zur Geländeoberfläche durchpausen und zu lokalen Senkungen oder Erdfällen führen. Deren Größenordnung liegt in der Mehrzahl der Fälle zu Beginn bei bis zu 3,0 m Durchmesser und ähnlicher Tiefe.

In der Vergangenheit ist es in diesem Gebiet wiederholt zu lokalen Senkungs- und Bruchereignissen gekommen, wobei deren Schwerpunkt im Bereich des Bartenslebener Forstes östlich von Schwanefeld außerhalb der Einheitsgemeinde lag. Einzelereignisse sind aber auch aus dem Territorium von Eschenrode bekannt. Bei Baumaßnahmen in den Gebieten ist dies zu beachten und eine aktuelle Auskunft einzuholen. Im Flächennutzungsplan wurden die Flächen für Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen im Allgemeinen dargestellt. **Gemäß 4. Entwurf des REP 2024 sind keine Ortschaften betroffen.**

#### **4.4.3 Rohstoffsicherung**

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde wurden im LEP-LSA 2010 die Vorranggebiete zur Rohstoffsicherung (Ziffer 4.2.3. Z 136) Nr. IV "Steinsalzlagerstätte Braunschweig-Lüneburg (untertägig)", Nr. XI "Quarzsand Walbeck/ Weferlingen" und Nr. XVIII "Kalkstein Walbeck" festgelegt. Im Plangebiet sind hierbei die Orte Walbeck und Schwanefeld betroffen. **Im 1. Entwurf des LEP 2024 wird das untertägige Vorranggebiet 1:1 übernommen. Hinzu kommt das Vorranggebiet Nr. XIV „Kalkstein Walbeck“ sowie das Vorranggebiet Nr. XXX „Quarzsand Walbeck / Weferlingen“ (Z 7.1.4-2). Betroffen sind weiterhin die Orte Walbeck und Schwanefeld. Im 4. Entwurf 2024 des Regionalen Entwicklungsplanes entfällt der Belang für die Entwicklungsflächen der beiden Orte.** Die Entwicklungsflächen liegen im Nahbereich außerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung. Den Ausweisungen im Flächennutzungsplan stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

**Altanlagen und Bergbauberechtigungen werden im FNP nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt mittels Planzeichen Nr. 15.11 der PlanZV.**

In der Anlage 2 zur Begründung befinden sich die zurzeit aktuellen Berechtsamsflächen und die Altbergbauflächen. Bei einer weiteren Entwicklung dieser Bereiche wird empfohlen, eine Abstimmung mit den Inhabern der Bergbauberechtigung vorzunehmen (s. Stellungnahme –Markscheide- und Berechtsamswesen, Altbergbau Dez. 14). Die detaillierten Beschreibungen der Entwicklungsflächen finden im Kapitel 5.5 Entwicklungsflächen statt.

**Auf eine Darstellung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB**

über das Planzeichen Nr. 11 der PlanZV wird im vorliegenden Flächennutzungsplan verzichtet. Die hierzu notwendigen Abfragen bei den jeweiligen Inhabern der Bergbauberechtigungen lieferten keine flächendeckenden bzw. umfassenden Informationen. Mit der Kennzeichnung der Flächen nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB kommt der Flächennutzungsplan seiner Hinweispflicht nach und macht darauf aufmerksam, dass bei einer weiteren Entwicklung innerhalb dieser Bereich Abstimmungen mit den Inhabern der jeweiligen Bergbauberechtigungen vorzunehmen sind.

#### 4.4.4 Trinkwasserschutzgebiete

Der LEP 2010 weist keine Vorranggebiete Wassergewinnung im Plangebiet dieses Flächennutzungsplanes aus. Im 1. Entwurf des LEP 2024 wird das Vorranggebiet Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ ausgewiesen (Z 7.1.3-2).

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Magdeburg 2006 wird unter Punkt 5.7.4 das Gebiet Drömling als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dazu gehören die Orte: Breitenrode, Buchhorst, Wassensdorf, Weddendorf, Bergfriede, Niendorf, Niendorf-Weddendorf, Oebisfelde, Oebisfelde-Weddendorf, Bösdorf, Rätzlingen, Kathendorf und Ettingen. Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen. Mit dem 4. Entwurf des REP Magdeburg 2024 entfallen diese Vorbehaltsgebiete für Buchhorst, Breitenrode, Weddendorf, Niendorf, Bergfriede, Oebisfelde, Bösdorf, Kathendorf und Rätzlingen. Es wurden die regional bedeutsamen Vorranggebiete für Wassergewinnung auf Grundlage der Trinkwasserschutzgebiete (Z 6.2.4-4) neu festgelegt. Im Vorranggebiet Oebisfelde ist es das Wasserschutzgebiet WSG0114 Oebisfelde. Als regional bedeutsam eingestuft ist das Trinkwasserschutzgebiet mit einer Größe von über 100 ha und einer mittleren Förderkapazität von über 200.000 m<sup>3</sup>/a.

Neuausweisungen von Entwicklungsflächen sowie anderen Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung, die den Wasser- und Naturhaushalt negativ beeinflussen, stehen dem Ziel der Vorrangfunktion Wassergewinnung entgegen.

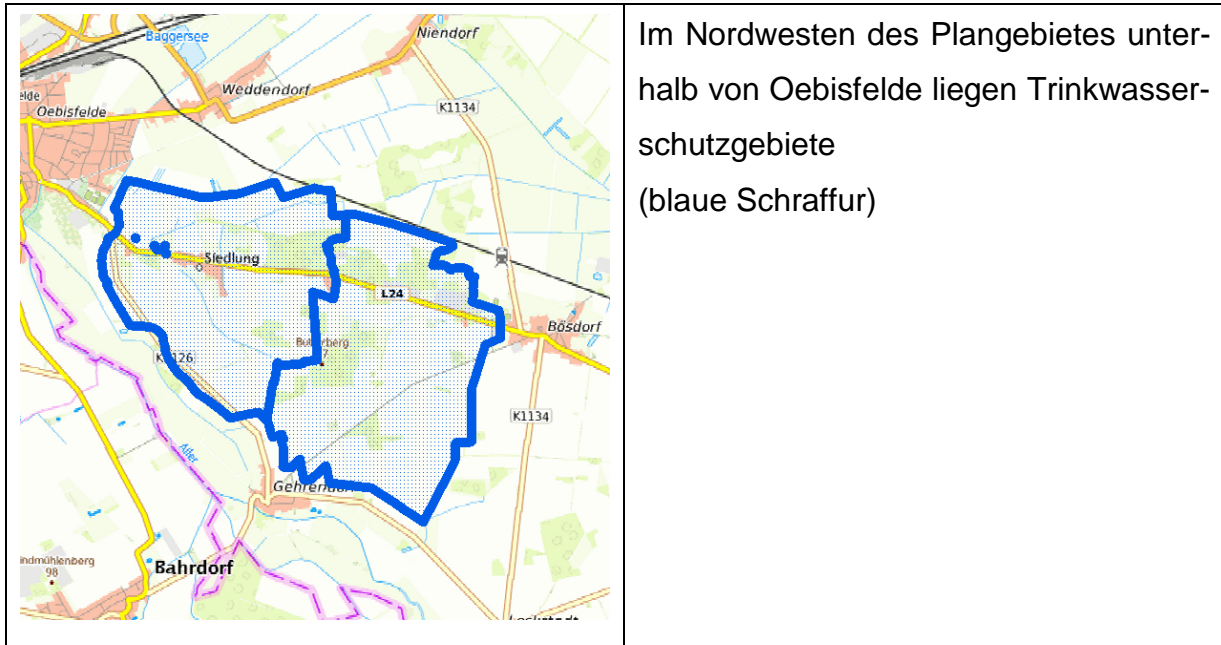


Abb. 33 Quelle: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.  
 Nummer: LVermGeo/A7-097-2006-14

Auf Grund der §§ 51 und 52 WHG verfügt der Landkreis Börde am 26.5.2014, als untere Wasserbehörde, die Verordnung zur Festsetzung und Anordnung von Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Oebisfelde (WSG Oebisfelde-VO).

Trinkwasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz von Gewässern (Grundwasser, oberirdische Gewässer) vor schädlichen Einflüssen besondere Ge- und Verbote gelten. Die Gebiete unterteilen sich in Schutzzone I bis III, die im Plangebiet örtlich vorhanden sind. Zum einen im Norden, südlich von Oebisfelde liegt die „Siedlung“, die entlang der Straße bebaut ist. Der Gebäudebestand befindet sich in der Zone III A. Das Trinkwasserschutzgebiet reicht bis an das Gewerbegebiet Bösdorf und im Süden bis an die Ortslage Gehrendorf.

Die Zone III A und B des Trinkwasserschutzgebietes umfasst das gesamte Gebiet der geschützten Wasserfassung. Es gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen gemäß Anlage 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Oebisfelde vom 26.05.2014, veröffentlicht im Amtsblatt vom 11.06.2014. Bei Entwicklungen in den Bereichen Oebisfelde-Siedlung, Bösdorf und Gehrendorf kann die untere Wasserbehörde auf Antrag gemäß § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung von den Schutzbestimmungen und Pflichten dieser Verordnung befreien. Der örtliche Wasserversorger ist zu beteiligen.

Es ist mit Auflagen und Einschränkungen zu rechnen. Für bestehende Nutzungen innerhalb eines Wasserschutzgebietes gilt in der Regel Bestandsschutz, was jedoch zusätzliche Auflagen und Einschränkungen nicht ausschließt.

#### **4.4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete**

Der Landesentwicklungsplan 2010 weist keine Vorranggebiete auf. Im 1. Entwurf des LEP 2024 werden die Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern als Vorranggebiete für Hochwasserschutz ausgewiesen (Z 7.2.1-1). Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) Magdeburg 2006 sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Gemeindegebiet ausgewiesen. Mit dem 4. Entwurf des REP Magdeburg 2024 werden diese Vorranggebiete konkretisiert (Z 6.1.2-3), hierzu gehört Oebisfelde. In der Region Magdeburg sind im Plangebiet der Einheitsgemeinde Vorranggebiete für Hochwasserschutz entlang der Aller, der Spetze und der Schölecke festgesetzt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind im Gemeindegebiet nicht festgesetzt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind die Orte mit Entwicklungsabsichten, wie Oebisfelde, Gehrendorf, Seggerde, Walbeck und Siestedt, entlang dieser Vorranggebiete des Hochwassers betroffen. Zum Umgang mit diesem Vorrang wurden nachfolgend einige Erläuterungen gegeben. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung bestehen vor allem im Ort Oebisfelde. Die Entwicklungsflächen in den anderen Orten tangieren die ausgewiesenen Vorranggebiete, so dass die Konflikte als gering zu bewerten sind.

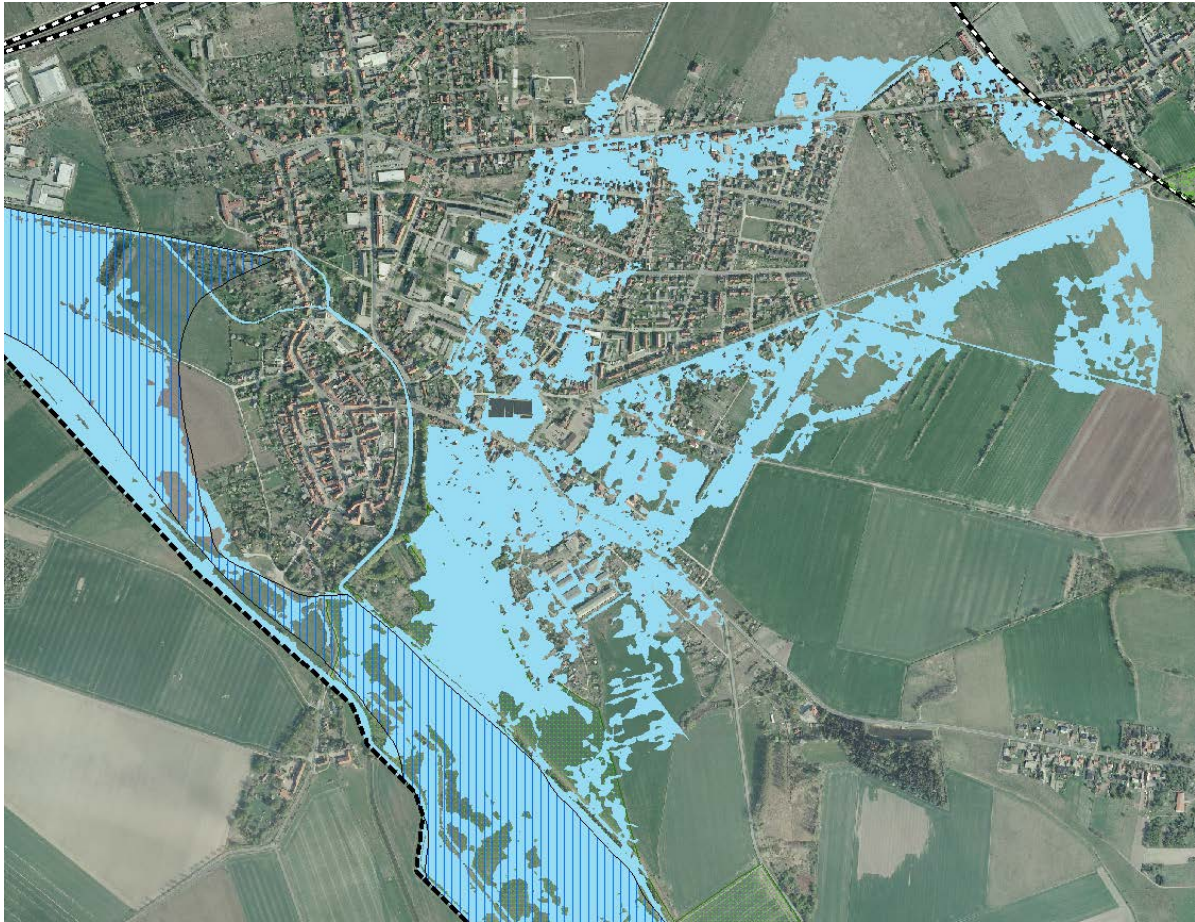


Abb. 34 Luftbild mit ROK Wasser oberirdisch 2016 / Eigendarstellung LGSA  
Luftbild ©2009 MLU Land Sachsen-Anhalt

Westlich im Gemeindegebiet erstreckt sich von Nord nach Süd die Aller. Nach Angaben des Aller-Hochwassers HQ 100 sind große Teile der Stadt Oebisfelde, wie in der Abbildung ersichtlich, betroffen.

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrahmenrichtlinie (HWRL) wurden die neue Gebietskategorie der „Risikogebiete“, Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko, die auf der Grundlage einer Bewertung von Hochwasserrisiken bestimmt werden, eingeführt und in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgenommen. Für diese Gebiete sind die zuständigen Behörden verpflichtet, Gefahren- und Risikokarten zu erstellen. Die Gefahrenkarten erfassen Gebiete mit unterschiedlichen Hochwasserereignisse von niedrigen, mittleren und hoher Wahrscheinlichkeit. Hierbei wird der voraussichtliche Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahre angesetzt. (§74 Abs.2 WHG). Zur Sicherung der historischen Innenstadt von Oebisfelde können je nach Recherchen, Schutzmaßnahmen, z. B. Deicherhöhungen sinnvoll sein. Da die Gemarkungsgrenze in der Mitte der Aller liegt, besteht hier der Bedarf einer länderübergreifende Regelung und Förderung. Dazu wurde bereits ein Konzept in Auftrag gegeben, welche sich mit



Hochwasserschutz Maßnahmen entlang der Aller befasst. Dazu werden Fördermöglichkeiten geprüft. Ziel ist es die Hochwasserrisiken insbesondere für die Altstadt und umliegenden Bereiche, durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren und eine Neubewertung zu erreichen, damit die vorhandene Bebauung erhalten bleibt und eine weitere Entwicklung der Stadt ermöglicht werden kann.

Der Umgang im Bauplanungsrecht mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf einer besonderen Aufmerksamkeit. Vom Grundsatz gilt:

- Überschwemmungsgebiete dürfen auch, für nach Baurecht bebaubare Grundstücke, festgesetzt werden. Es ist mit dem Eigentumsbegriff und der gemeindlichen Planungshoheit vereinbar, auch bebaute oder nach Bauplanungsrecht bebaubare Gebiete in ein Überschwemmungsgebiet einzubeziehen.
- Der Hochwasserschutz ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die das grundsätzliche Bauverbot im Überschwemmungsgebiet rechtfertigt. Weder die Gemeinden noch die Eigentümer werden unverhältnismäßig belastet.
- Das Bauverbot knüpft an die natürliche Lage des Grundstücks an.
- Ein Überschwemmungsgebiet kann nur für solche Grundstücke festgesetzt werden, die hier nach Maßgabe eines 100-jährigen Hochwassers tatsächlich bei Hochwasser überschwemmt werden. In Oebisfelde betrifft es große Teile der Innenstadt.
- Eine Bebauung erhöht die Gefahr einer Ausweitung des Hochwassers, indem sie bisher vorhandene Rückhalteflächen verringert.
- Zugleich entsteht durch eine Bebauung der Grundstücke die Gefahr einer Beeinträchtigung durch Hochwasser.

### **Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Überschwemmungsgebiet**

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen, nach dem Baugesetzbuch untersagt. Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen.

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ werden die Ausnahmen für neue Baugebiete wie folgt definiert: Ausnahmsweise können zugelassen werden, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits-oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum-, umfang-, funktions-und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs ist untersagt. Jedoch sind in Einzelfällen Genehmigungen nach § 78 Absatz 2, 5 und 6 möglich und bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Die Genehmigung kann auch erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Im Zuge des gemäß § 13 a i.V. m. § 13 b BauGB durchgeführten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Verbindungsweg Apfelweg-Niendorfer Straße“ wurde

beispielsweise eine Risikobewertung aus dem Überschwemmungsgebiet Aller vorgenommen. Im Zuge dieser Bewertung wurde festgestellt, dass aufgrund des zu erwartenden Überschwemmungsniveaus bei einem 100-jährigen Hochwasser hier die erforderlichen Ausnahmetatbestände gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gegeben sind. Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, wurde innerhalb des Bebauungsplanes eine Festsetzung zum Höhenniveau der Oberflächen der Erdgeschosse der zu errichtenden Wohngebäude vorgenommen.

#### 4.5 Denkmalrechtliche Betrachtungen

Die Entstehung der einzelnen Ortsteile der heutigen Stadt Oebisfelde-Weferlingen reicht teilweise bis in das 11. Jahrhundert zurück. Aufgrund ihrer historischen, wirtschaftlichen bzw. politisch bedingten Bedeutung entwickelten sich die Ortsteile der heutigen Stadt in einem unterschiedlichen Maße. Die **Ortsteile Oebisfelde und Weferlingen** prägten bzw. prägen die Region in einem wesentlichen Maße.

Innerhalb des durch die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Jahre 2015 fertiggestellten **Integrierten Entwicklungskonzeptes** wurden folgende Eckpunkte zur historischen Entwicklung dieser Ortsteile zusammengefasst.

##### Oebisfelde

Oebisfelde wird zwischen 1014 und 1073 als Ysfelde erstmals urkundlich genannt. Zu dieser Zeit handelte es sich noch um ein Dorf. 1226 wird von einem Wolbertus de Ousfelde berichtet, 1263 ist die Rede von einem castrum (Burg). In dieser Zeit wird auch die planmäßige Stadtanlage vermutet.

Später hatte die Stadt unter kriegerischen Ereignissen zu leiden: 1547 wurde sie im Schmalkaldischen Krieg mehrfach verwüstet, während des Dreißigjährigen Krieges zogen sich die Bewohner häufig auf verborgene Horste ins Drömlings-Dickicht zurück.

Mit dem Aufkommen der Eisenbahn in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs die Bedeutung Oebisfeldes, da es zum Bahnknotenpunkt wurde. Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurden drei der vier grenzüberschreitenden Strecken stillgelegt. Die Lehrter Bahn Richtung Westen blieb für Interzonenzüge geöffnet und Oebisfelde wurde zum Grenzbahnhof mit umfangreichem Personal. Seit September 2002 ist die Strecke nach Salzwedel stillgelegt.

## Weferlingen

Zum Zeitpunkt der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1239 als „Bleck“ war die Ortschaft in ihrer Siedlungsentwicklung schon vergleichsweise weit fortgeschritten. Sie lag vom 14. Jahrhundert bis 1648 im Hoheitsbereich des Halberstädter Stiftes.

Die Weferlinger Burg und weitere Güter im Ort gehörten 1241 der Familie von Honlage. Nachdem die Burg 1316 von Herzog Albrecht von Braunschweig erobert worden war, ist sie später wieder als Lehensgut der von Honlage nachgewiesen und gelangte Anfang des 16. Jahrhunderts in die Eigenverwaltung des Halberstädter Bischofs.

Auf Veranlassung Prinz Friedrich II. von Hessen-Homburg, wurde der umfassende Wiederaufbau des Weferlinger Schlosses durchgeführt.

1701 schenkte es König Friedrich I. der Ortschaft und dem Markgrafen Christian Heinrich von Kulmbach- Bayreuth, der einer hohenzollerischen Nebenlinie entstammt, im Gegenzug zum Verzicht auf einen Erbanspruch. Den dazu geschlossenen Vertrag hoben die Söhne des verstorbenen Markgrafen mit Unterstützung des fränkischen Reichskreises bereits 1722 im Einvernehmen mit Friedrich Wilhelm I. wieder auf. 1751–1861 wurde es als landesherrliche Domäne von der Familie Wahnschaffe bewirtschaftet und ging nach 1861 ins Eigentum der von Spiegel in Seggerde über.

Weferlingen galt lange Zeit als Flecken, der nicht über eine eigene Befestigung und eine Eigenverwaltung verfügte. Der Ende des 19. Jahrhunderts begonnene Kalibergbau räumte Weferlingen eine höhere Bedeutung ein. Weiterhin kam es 1877 zum Bau einer Zuckerfabrik und 1895 zum Bahnanschluss nach Helmstedt.

Beide Ortsteile weisen in ihren Kernlagen ausgeprägte architektonisch und städtebaulich besonders wertvolle Denkmalschutzbereiche auf. Aber auch in den kleineren Ortsteilen der Stadt befinden sich historisch wertvolle Denkmalschutzbereiche (Döhren, Eschenrode, Everingen, Gehrendorf, Hödingen, Hörsingen, Klinze, Rätzlingen, Ribbensdorf, Schwanefeld, Walbeck, Weddendorf) bzw. Baudenkmale und Kleindenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege (z. B. Seggerde –Schloss / Gutshof).

### **4.5.1 Bau- und Kunstdenkmale**

Sowohl die Stadt Oebisfelde als auch der Flecken Weferlingen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten ausgiebig mit dem Erhalt und der Nutzungsentwicklung der in den Ortskernlagen vorhandenen historischen Bausubstanz auseinandergesetzt.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Zwecke des Erhalts, der Sanierung bzw. des Wiederaufbaus dieser historischen Bausubstanz wurden in beiden Gemeinden Sanierungsgebiete festgelegt. In Abstimmung mit den zuständigen Bau- und Denkmalschutzbehörden wurden über den Erlass von örtlichen Bauvorschriften Rahmenbedingungen für die fachgerechte Sanierung der bestehenden Bausubstanz vorgegeben. Die unter Beachtung der vorgenannten durchzuführenden privaten und öffentlichen Maßnahmen wurden mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst. Dies führte zu einem wesentlichen Rückgang des durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse, durch die Grenzgebetslage an der innerdeutschen Grenze bzw. durch Materialengpässe verursachten Leerstands der historischen Bausubstanz.

Die noch nicht durchgeführte Sanierung der derzeit noch leerstehenden Bausubstanz innerhalb dieser Sanierungsgebiete begründet sich in erster Linie durch die immer noch nicht abschließend geklärten Eigentumsverhältnisse innerhalb der betroffenen Eigentümergemeinschaften bzw. aufgrund der nicht gegebenen „Finanzkraft“ der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist aufgrund ihrer zurzeit gegebenen eigenen finanziellen Leistungskraft bzw. der nunmehr ausgelaufenen Städtebauförderung nicht in der Lage, den für die Sanierung dieser Grundstücke erforderlichen Finanzrahmen zu unterstützen. Ungeachtet dessen ist die Stadt bestrebt, Bauwillige für mögliche Sanierungsprojekte zum Erhalt der historischen Bausubstanz zu „begeistern“ und die Grundstückseigentümer bzw. die Bauwilligen bei der Umsetzung ihrer Projekte mit entsprechenden „Beratungsleistungen“ zu unterstützen. Hier sei beispielhaft die Sanierung des ehemaligen Geschäftshauses in Oebisfelde, Marktplatz 3, genannt, dass im Zeitraum von 2016 - 2018 zum Hotel umgebaut wurde. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat darüber hinaus nachhaltig den Erhalt und die Sanierung der in ihrem Eigentum stehenden historischen Bausubstanz (z. B. Burgen, Rathäuser, Infrastruktur) vorgenommen und durch nachhaltige Konzepte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dieses Arrangement wird nachhaltig durch die örtlichen Bürger- und Heimatvereine unterstützt und erlebbar gemacht.

Innerhalb des Denkmalverzeichnisses für das Land Sachsen-Anhalt sind derzeit für das Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen insgesamt 34 Denkmalbereiche gemäß § 2 Absatz 2 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt erfasst. Hierzu gehört auch die Kulturlandschaft des Naturparks Drömling. Darüber hinaus wurden innerhalb des Denkmalverzeichnisses 180 Baudenkmale nach § 2 Absatz 1 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt dokumentiert.

Die in der Anlage 3 zur Begründung beigefügte Denkmalliste hat gemäß § 18 Absatz 1 DenkmSchG LSA nachrichtlichen Charakter. Durch die zuständigen Behörden werden diese beständig fortgeschrieben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden jederzeit abgefragt und eingesehen werden. Für alle in der Denkmalschutzliste verzeichneten Objekte gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sowie andere Festsetzungen nach dem Landesrecht.

Gemäß § 5 Absatz 4 BauGB und der PlanZV Nr. 14 wurden die Denkmalschutzbereiche wegen ihrer flächenwirksamen Bedeutung für zukünftige Planungen im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Einzelne Denkmale und Bereiche sind aus der Denkmalliste zu entnehmen.

Zu den geschützten städtebaulichen Zusammenhängen zählen Denkmalbereiche nach § 2 Absatz 2 Nr. DenkmSchG-LSA.

Denkmale mit starker Raumwirkung sind Kloster- und Schlossanlagen, Friedhöfe, Wallfahrtskirchen, Pilger- und Kreuzwege mit Stationen, Alleen, historischen Gärten, Gehöfte, Mühlen einschl. ihrer Wasserhaltung, historische Anlagen des Verkehrs sowie der Industrie.

Im Rahmen der Sondierung für die Ausweisung von städtebaulichen Entwicklungsflächen wurden auch Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen innerhalb von „Wirkbereichen“ von Denkmalschutzbereichen bzw. Baudenkmalern ausgewiesen.

Hierzu gehören unter anderem folgende Gebiete:

#### **a) Oebisfelde - Promenade (Wohnbaufläche)**

Aufgrund der für den Ortsteil Oebisfelde durch das Überschwemmungsgebiet Aller sehr begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten stehen innerhalb des Ortsteils, mit seiner Funktion als Grundzentrum, nur sehr beschränkte Entwicklungsbereiche zur Verfügung. Darüber hinaus stehen die innerhalb des Baugebietes „Lehmweg“ ausgewiesenen Bauflächen derzeit „nicht zur Verfügung“, da die Grundstückseigentümerin (ca. 80 % der Gesamtfläche des Gebietes) die Bauflächen nur auf Basis eines Erbbaurechtes bereitstellen möchte. Aufgrund der gegebenen Marktbedingungen gibt es hierfür derzeit keinen Bedarf.

Die westlich der Altstadt ausgewiesene Wohnbaufläche ist teilweise Bestandteil des ausgewiesenen Denkmalschutzbereiches „Altstadt“. Neben der vorhandenen Bausubstanz, mit seinen Fachwerkhäuserstrukturen und den Einzeldenkmälern (Burg und Katharinenkirche) begründen die in Resten noch erhaltende Stadtmauer

mit den sie umgebenden Grünflächen und Wasserläufen (Aller und Mühlenaller) und die ungestörte Stadtsilhouette den besonders anschaulich, architektur- und kunstgeschichtlich wertvollen Denkmalschutzstatus.

Seitens der Denkmalschutzbehörden bestehen erhebliche denkmalfachliche Bedenken gegen die Ausweisung dieses Gebietes, da im Zuge einer Überplanung dieses Bereiches nachhaltige Störungen auf den die Stadtmauer umgebenden Wall- und Grabenbereich zu befürchten sind bzw. eine Bebauung entlang der Promenade sich wesentlich auf die Stadtsilhouette auswirken wird.

Aus vorgenannten Gründen wird die Fläche des vorgesehenen Entwicklungsbereichs östlich der Promenade im Rahmen der umweltfachlichen Beurteilung nur als bedingt geeignet bewertet. Aufgrund der gegebenen „Trennwirkung“ die der bereits vorhandene Wirtschaftsweg „Promenade“ entfaltet, wird der Entwicklungsbereich westlich der „Promenade“ aus umweltfachlicher Sicht als unproblematisch eingestuft.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hält auch nach der erfolgten Abwägung der vorgebrachten Bedenken an ihren Entwicklungsabsichten fest. Im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die gegebenen denkmalschutzrechtlichen Belange eingehend zu bewerten und zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss im Rahmen der innerhalb des Bebauungsplans festzuschreibenden textlichen Festsetzungen bzw. über entsprechende örtliche Bauvorschriften gewährleistet werden, dass eine Bebauung dieses Bereiches nur in einem geeigneten, die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigenden Abstand zur „Promenade“, in einer beschränkten Baudichte (eingeschränkte Grundflächenzahl) bzw. in einer beschränkten Gebäudehöhe erfolgen darf.

#### **b) Seggerde - Dorfgebiet „An der L 20“**

Das auf dem Grundstück „Gutshof 2“ in Seggerde befindliche Mühlenbauwerk ist als Baudenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen worden. Die Gebäudesubstanz grenzt unmittelbar an das überregionale Straßennetz der Landesstraße 20 an. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Es handelt sich um eine ehemalige Wassermühle aus dem 18. Jahrhundert. Im direkten Umfeld des Bauwerks (Abstand von bis zu 70 m) befinden sich gegenwärtig keine weiteren baulichen Anlagen.

Das Landesamt für Denkmalpflege betrachtet die Ausweisung der nordöstlich neben der ehemaligen Mühle, die als Baudenkmal im Sinne des § 2 Absatz 2 Nr. 1 DenkmSchG-LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen ist, ausgewiesene Entwicklungsfläche als kritisch. Die charakteristische Anordnung des Baudenkmals außerhalb der Ortslage ist für deren Wirkung und historische Aussagekraft von wesentlicher Bedeutung. Eine Bebauung der Entwicklungsfläche würde darum zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Denkmalqualität führen.

Aus vorgenannten Gründen wird die Fläche des vorgesehenen Entwicklungsbereichs nordöstlich des Baudenkmals im Rahmen der umweltfachlichen Beurteilung nur als bedingt geeignet bewertet.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hält aber auch nach der erfolgten Abwägung der vorgebrachten Bedenken an ihren Entwicklungsabsichten fest. Im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die gegebenen denkmalschutzrechtlichen Belange eingehend zu bewerten und zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss im Rahmen der innerhalb des Bebauungsplans festzuschreibenden textlichen Festsetzungen (Baugrenzen - § 23 (1) BauNVO) gewährleistet werden, dass eine Bebauung dieses Bereiches nur unmittelbar einzeilig an dem ausschließlich für die wegemäßige Erschließung des Entwicklungsbereiches vorgesehenen kommunalen Weg erfolgen darf. Außerhalb dieser Baugrenzen sind innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplans Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auszuschließen.

### **c) Siestedt - „An der Schölecke“ (neben Friedhof)**

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt im Ortsteil Siestedt, gegenüber der ehemaligen Kirche zu Siestedt, eine ca. 60 m breite Baulücke einzeilig als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die ehemalige Kirche von Siestedt (rechteckiger Saalbau aus Feldstein mit ungewöhnlich massivem Westquerturm, dieser mit Walmdach und Dachreiter von wahrzeichenhafter Gestalt; Errichtung ca. im 13. Jahrhundert – Neubau Kirchenschiff aus dem Jahre 1731) wurde nachrichtlich als Baudenkmal im Sinne des § 2 (2) Nr. 1 DenkmSchG-LSA in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen.



Aufgrund der dem Bauplanungsrecht zu Grunde liegenden Parameter ist die betroffene Entwicklungsfläche, bedingt durch ihre Lage und Ausdehnung, dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baudenkmals zum geplanten Entwicklungsbereich hat dieser einen unmittelbaren Einfluss auf die Wirkung des Bauwerks im Dorf und den sich westlich gelegenen Landschaftsraum. Das Bauwerk unterliegt damit dem Umgebungsschutz. Eine abschließende denkmalfachliche Beurteilung von Vorhaben soll innerhalb von konkreten Verfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Bauplanungsrecht erfolgen.

Innerhalb des Umweltberichtes wurde die Entwicklungsfläche als unproblematisch bewertet.

#### **d) Walbeck - Wohnbaufläche „Buddendorf“ und „Helmstedter Straße“**

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen beabsichtigt, unter anderem durch die Ausweisung des nördlich an die Helmstedter Straße in Walbeck angrenzenden Entwicklungsbereichs W5, den bestehenden Bauflächenbedarf im Ortsteil Walbeck zu decken. Für den Ortsteil Walbeck sind aufgrund der bereits bestehenden rechtsverbindlichen Ausweisungen von Flächen für den Landschaftsschutz bzw. des Denkmal- und Bergrechtes mögliche anderweitige Entwicklungsflächen ausgeschlossen. Innerhalb der umweltfachlichen Beurteilung des Umweltberichtes wird die betroffene Fläche aufgrund der zu befürchtenden hoch einzuschätzenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft/Erholung und Kultur- und Sachgüter nur als bedingt geeignet bewertet.

In westlicher Richtung grenzt an den oben bezeichneten Entwicklungsbereich der nachrichtlich als Baudenkmal im Sinne des § 2 (2) Nr. 1 DenkmSchG-LSA in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommene Gebäudekomplex der ehemaligen „Dampf-Mühle“ – Buddendorf 105.

Innerhalb des Denkmalverzeichnisses wird die Denkmaleigenschaft des Baudenkmals wie folgt begründet:

*„weitläufiger, außerhalb der Ortslage gelegener Gebäudekomplex von ungewöhnlicher architektonischer Qualität; Vierseitenhof, die Gebäude in handwerklich sauberer Quardertechnik; die Wirtschaftsbauten mit Mansarddächern und profilierten Traufgesimsen, wohl noch spätes 18. Jahrhundert; das Wohnhaus schon Mitte 19. Jahrhundert; außerhalb“*

Das Landesdenkmalamt macht unter anderem innerhalb der abgegebenen Stellungnahmen nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB vom 16.07.2013 bzw. 11.05.2017 deutlich, dass die charakteristische Anordnung des Baudenkmals „Gebäudekomplex der ehemaligen „Dampf-Mühle“ – Buddendorf 105 außerhalb der Ortslage für deren Wirkung und historische Aussagekraft von wesentlicher Bedeutung ist. Eine Bebauung der Entwicklungsflächen würde das Baudenkmal in einen Bebauungszusammenhang einbinden und darum zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Denkmalqualität und der Kulturlandschaft führen.

Wie bereits erwähnt, stehen innerhalb bzw. im Randbereich der Ortslage Walbeck nur sehr begrenzte, für die bauliche Entwicklung der Ortslage in Frage kommende, Flächenbereiche zur Verfügung. Insbesondere vorrangige Belange des Naturschutzes, des Bergrechtes und des Denkmalschutzes schränken eine bedarfsgerechte Ausweisung und Entwicklung von Bauflächen für den Wohnungsbau nachhaltig ein.

Die im „Wirkbereich“ des Baudenkmals „**Dampf-Mühle**“ – **Buddendorf 105**“ vorgesehenen Entwicklungsfläche soll eine einseitige Bebauung nördlich der „Helmstedter Straße“ ermöglichen. Die beidseitige Bebauung der Verkehrsanlage ist aus naturschutzrechtlichen Gründen (FFH-Gebiet „Lappwald östl. Walbeck“, NSG „Bachtäler des Lappwaldes“) ausgeschlossen.

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hält nach der erfolgten Abwägung der vorgebrachten Bedenken an ihren Entwicklungsabsichten fest. Im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung sind die gegebenen denkmalrechtlich Belange eingehend zu bewerten und zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss im Rahmen der innerhalb des Bebauungsplans festzuschreibenden textlichen Festsetzungen (Baugrenzen - § 23 (1) BauNVO) und die Anordnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Lageanordnung im südwestlichen Bereich des Gebietes) gewährleistet werden, dass durch die zu errichtende Bebauung dieses Bereiches kein baulicher „Zusammenhang“ entsteht. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist darüber hinaus der Erhalt der historisch gewachsen straßenbegleitenden Allee zu gewährleisten.

Die denkmalrechtliche Stellungnahme weist auf den Leerstand im historisch gewachsenen Ortskern hin und sieht Probleme durch Abwanderung und demographische Wandlungen, sowie ein Überangebot an Bauflächen.

Das Bedenken vom Überangebot der Bauflächen ist nachvollziehbar, trägt aber, die Stadt hat mit dem Baugebiet Lehmweg und Stürholzgarten Eigentümer- und Vermarktungsprobleme.

Die Grundzüge der zukünftigen stadträumlichen Entwicklung orientieren sich an der Konzentration aller Maßnahmen auf die Kernstadt Oebisfelde und Weferlingen sowie der Aufwertung ihres Bestandes. Jedoch müssen sie dennoch an Attraktivität gewinnen.

Die Erhaltung der Altstadt wird im Wesentlichen davon abhängen, ob es gelingt, die Altstadt so zu entwickeln, dass dort das Wohnen und der Einzelhandel für die Zukunft eine Perspektive erhalten. In diesem Zusammenhang ist die weitere Sanierung der Altstadt von zentraler Bedeutung, aber auch das Ausschöpfen der Möglichkeiten um unter städtebaulichen Voraussetzungen weitere Entwicklungen zu ermöglichen.

Die historische Bausubstanz muss weiter aufgewertet und den Nutzungsansprüchen des Handels und dem Bedarf des heutigen Wohnens angepasst werden. Um dieses auch nahe dem Ortskern bzw. Ortslage zu erreichen und dabei die vorhandene Siedlungsstruktur zu nutzen und abzurunden, wurden bestimmte Bereiche ausgewiesen, wie die „Promenade“ in Oebisfelde, in Siestedt ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück neben dem Friedhof und in Walbeck die Wohnbauflächen Buddendorf (bereits bebaut) sowie die Helmstedter Straße.

Die Einheitsgemeinde und die Denkmalpflege streben an, mit den Bürgern sachbezogene Lösungen zur Erhaltung des Stadt-/Dorfbildes zu schaffen. Ziel der Denkmalpflege und der Stadt-/Dorfplanung ist es, unter Wahrung der kulturhistorischen Bedeutung, Maßnahmen umzusetzen, die das Wohnen und Arbeiten in der Altstadt bzw. in den Orten attraktiv machen.

So auch z. B. in Bezug auf das ausgewiesene *Dorfgebiet in Seggerde*, der Ortskern ist intakt, das Schloss (ehemalige Wasserburg) ist durch andere konkurrierenden Belangen in seiner Entwicklung eingeschränkt. Der MD-Bereich an der Landesstraße 20 besitzt städtebauliche Defizite. Durch Seggerde führt der Aller- Elbe- Radweg der Hohenwarthe mit Seggerde sowie in Weiterführung des Radweges Oebisfelde-Wolfsburg-Gifhorn (49 km) zum internationalen Mühlen-Freilichtmuseum Gifhorn verbindet. Auch das im September 2015 erstellte „Tourismus und Vermarktungskonzept Drömling“ unterstreicht diese Entwicklung.

Der FNP zielt auf die Arrondierung und Stärkung bestehender Ortsteile in ihrer Lage und enger Verbindung der Entwicklung über die Landesgrenze hinaus.

Lebendige Ortskerne sind zunächst auch der Erhaltungsperspektive von Kulturdenkmalen und geschützten Gebäudeensembles förderlich. Die Denkmalbereiche im Sinne des § 2 Abs.2 DenkmSchG LSA wurden beachtet und durch die bundesrechtlichen Vorschriften vor allem der §§ 1 Abs. 5, Abs. 7 und § 9 Abs. 6 BauGB, nach denen die bauliche Entwicklung auf den geschützten Bestand der Kulturdenkmäler Rücksicht nehmen soll und die Kulturdenkmäler in die Bauleitpläne nachrichtlich aufzunehmen sind (siehe Begründung Anlage 2 Denkmalverzeichnis mit Kartierung).

Durch die Vielzahl der konkurrierenden Nutzungen in der Einheitsgemeinde wurden Kompromisse eingegangen, um eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes zu gewährleisten. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen setzte sich intensiv mit den vorgebrachten Belangen auseinander (siehe auch unter Punkt 4.6.1 Städtebauliche Zielanalyse) und hielt an den *Ausweisungen von Oebisfelde/Promenade; Seggerde/Landesstraße, Siestedt und Walbeck* fest. Im weiteren Verfahren werden die Vorhaben konkretisiert und es kann zu Nutzungseinschränkungen in der Art der baulichen Nutzung sowie zu Auflagen kommen. Die Eigenart der näheren Umgebung soll sich im Bauvorhaben widerspiegeln.

#### **4.5.2 Archäologische Denkmale**

Die derzeit bekannten archäologischen Denkmale sind in der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan beschrieben und in der Planzeichnung unter Regelungen für die Stadterhaltung und des Denkmalschutzes dargestellt. Der Naturpark Drömling mit seinen historischen Wasserbau- und Landwirtschaftseinrichtungen stellt ebenfalls ein archäologisches Denkmal dar.

Die bekannten archäologischen Denkmale sind grundsätzlich etwa im Sinne der §§ 1 (2) und (3) sowie 9 (1) und (2) des DenkmSchG LSA zu nutzen. Bei Bodeneingriffen in diesen Arealen ist davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann Bodeneingriffen in der Regel dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

---

Darüber hinaus ist auch außerhalb der markierten Areale und des Naturparks Drömling stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen. Es ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen".

## 5 Städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde

Der Flächennutzungsplan soll das Gesamtgefüge der städtebaulichen Bodennutzung sowie die Grundstruktur der Siedlungs- und Freiräume abbilden, unscharf bzw. nicht parzellenscharf in seiner Wertung. Dadurch können Änderungen vermieden werden, da er als vorbereitender Bauleitplan Entwicklungen auf nachgeordneter Ebene zulässt. Ebenso werden Darstellungen in Grundzügen eher den zeitlichen Aspekten eines mittelfristigen Planungshorizontes von etwa 10 - 15 Jahren gerecht werden, aktuelle Entwicklungen im Rahmen einer detaillierten verbindlichen Bauleitplanung können wesentlich zeitnaher und zielgenauer ausformuliert werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurde sich zunächst ein Überblick verschafft über den Stand der vorhandenen Bauleitplanungen sowie deren weitere Entwicklungen in der verbindlichen Bauleitplanung. Das resultiert insbesondere aus den bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplänen der damaligen Stadt Oebisfelde mit seinen Ortsteilen und den ehemaligen Gemeinden (ehemalige eigenständige Orte vor der Gebietsänderungsvereinbarung vom 1. Januar 2010) sowie aus den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne der einzelnen Gemeinden der heutigen Ortsteile der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Auch wurden einzelne Bauflächen im Weiteren differenzierter betrachtet, um der vorherrschenden Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen. Zum Beispiel soll die Einheit der dörflichen Strukturen als solche bestehen und weiterentwickelt werden (Dorfgebiet – MD). Damit bleiben nachhaltig das Ortsbild und somit das Landschaftsbild und darüber hinaus die Kulturlandschaft bestehen. Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und wie in den vorangegangenen Ausführungen schon genannt, soll der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellen und somit Handlungsspielräume offenhalten, die eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht. Im Diagramm werden die vorhandenen wohnbezogenen Siedlungs- und Freiflächen aller Orte betrachtet, um die Orte mit den größeren Flächenanteilen zu ermitteln. Dabei führt Oebisfelde mit 21 %, gefolgt von Weferlingen mit 12 % und Rätzlingen mit 8 %.

### Gebäude- und Freiflächenanteile der Orte innerhalb der Einheitsgemeinde

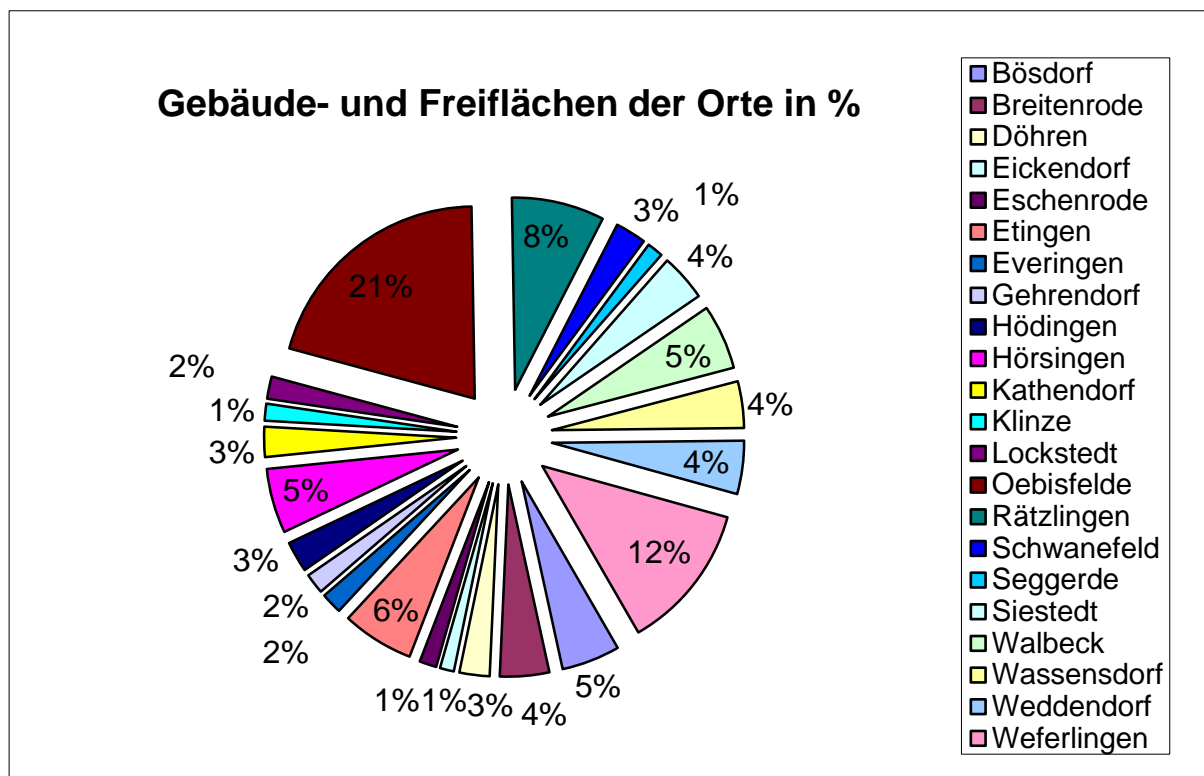


Abb. 35 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde\* Stand:12/2010

Gemäß den Angaben aus dem statistischen Flächenkataster stellt sich der Bestand der Nutzungen für **Gewerbe- und Industrieflächen**, bezogen auf die Orte der Einheitsgemeinde, wie folgt dar:

Die Einheitsgemeinde verfügt insgesamt über 206 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Das folgende Diagramm zeigt die prozentuale Verteilung der Flächen auf die Orte.

*Oebisfelde und Walbeck* sind dabei führend. Sie beanspruchen jeweils über 20 % der gesamten oben genannten Flächen.

Der Ort *Weferlingen* folgt mit 18 % und *Siestedt* mit 14 % sowie *Döhren* mit 8 %. Alle anderen Orte liegen unter 5 % der Anteile. Die Flächen von *Eickendorf* weisen als Prozentzahl eine 0 auf, da sie zu Übersichtszwecken in Hektar ausgewiesen wurden und ihr Anteil mit 2.645 m<sup>2</sup> gering ausfällt.

\* eventuelle Abweichungen zur Bodennutzung sind auf Neuvermessungen und Berichtigungen von Daten zurückzuführen

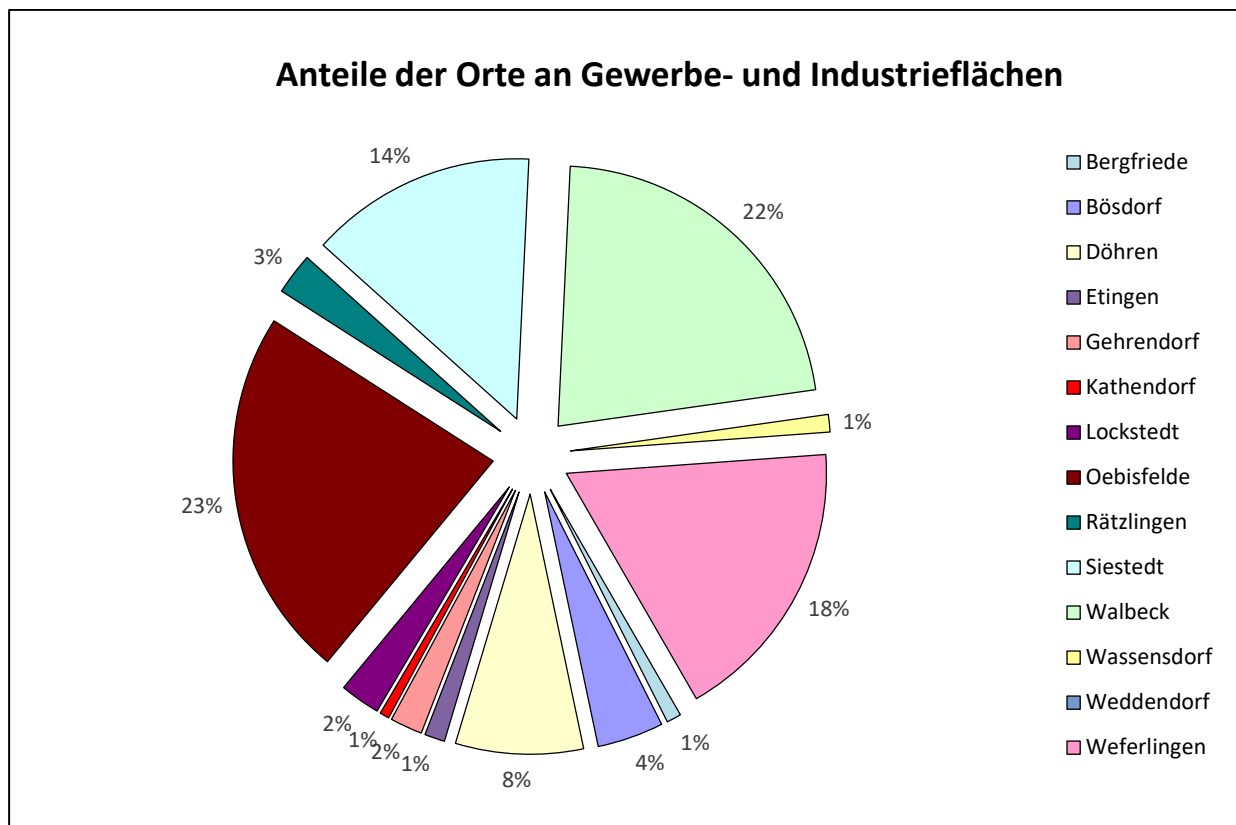


Abb. 36 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde\* Stand:12/2010

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist besonders u.a. an zentralen Orten sicherzustellen (LEP-LSA 2010, Ziffer 3.1. Z 56). Vor einer Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen soll auch die Eignung von Industriebrachen und anderer baulich vorgenzutzter Brachflächen geprüft werden (LEP-LSA 2010, Ziffer 3.1. G 49).

Im LEP-LSA 2010 ist unter Ziffer 3.4. Z 115, G 84 und G 85 festgelegt, dass bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen sind. Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden; die Errichtung auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

\* eventuelle Abweichungen zur Bodennutzung sind auf Neuvermessungen und Berichtigungen von Daten zurückzuführen



Die obere Landesplanungsbehörde führt entsprechend § 16 Landesentwicklungs-gesetz (LEntwG) das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt als ak-tuelles und raumbezogenes Informationssystem. Zusammen mit den Ergebnissen der Raumb Beobachtung wird gem. § 17 LEntwG ein Amtliches Raumordnungs-Informati-onssystem (ARIS) digital und online geführt. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das ARIS gemäß § 19 Abs. 3 LEntwG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Un-terlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen (§ 18 LEntwG).

## 5.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan als Ergebnis der vorbereitenden und übergeordneten Bau-leitplanung stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er soll dabei die Nutzung aller Flächen im Gemeindegebiet so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden können.

Der Flächennutzungsplan besteht aus zwei Teilen:

- Planzeichnung und
- Begründung.

In der Planzeichnung werden die städtebaulichen Entwicklungsziele, im Detail u.a. die beabsichtigten Bodennutzungsarten, z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft sowie auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, grafisch dargestellt.

Die Begründung dient der textlichen Erläuterung und Darlegung der zeichnerischen Plandarstellung, insbesondere, welche Belange bzw. Erwägungen zur jeweiligen pla-nerischen Entscheidung geführt haben.

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist dem Bebauungs-plan, der verbindlichen Bauleitplanung, übergeordnet. Er ist die Grundlage für die nachfolgenden Planungsstufen zur Konkretisierung der Planung und zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan soll zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung verhindern, dass eine Vielzahl unabhängi-ger, kleinräumiger Planungen zu unerwünschten Konflikten führt und diese im Gesamt-kontext damit dem Wohl der Allgemeinheit undienlich wären. Deshalb sind gemäß dem

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die unterschiedlichen Aufgaben der vorbereitenden im Vergleich mit der verbindlichen Bauleitplanung spiegeln sich in den jeweiligen Rechtsverbindlichkeiten wider. Der Flächennutzungsplan hat für die einzelnen Bürger und Bürgerinnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans, sondern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Er zeigt den Bürgern und Bürgerinnen aber langfristige Entwicklungstendenzen für ihren Ortsteil bzw. für die Gesamtgemeinde auf. Die Bürger und Bürgerinnen können somit aus dem Flächennutzungsplan weder Rechtsansprüche auf die Verwirklichung der dargestellten Entwicklungsabsichten noch Entschädigungsansprüche ableiten.

Die Flächennutzungsplanung hat zusammenfassend folgende Aufgaben:

#### ***Steuerung nachfolgender Planungen***

- Sie steuert die nachfolgende Bebauungsplanung im Sinne einer sozialgerechten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Gesamtkonzeption.

#### ***Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung***

- Der Flächennutzungsplan ist Teil des Systems der räumlichen Planung und insofern auch den übergeordneten, überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Insbesondere die Grenzen und der Umfang der baulichen Inanspruchnahme des Außenbereichs werden durch die übergeordneten Planungen vorgegeben.

#### ***Darstellung und Berücksichtigung von Fachplanungen***

- Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen, soweit sie sich auf die Bodennutzung auswirken, darzustellen und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.

#### ***Ziele für eine geordnete Siedlungsstruktur***

- In Siedlungen des ländlichen Raumes werden verstärkt zunehmende Diversifizierungen der lokalen Wachstumsverhältnisse beobachtet. Während in den neu errichteten Außenbereichen oftmals homogene Altersstrukturen vorherrschen

(junge Familien im Einfamilienhaus), leidet der Ortskern mit seiner alten, teilweise unsanierten und denkmalgeschützten Baustruktur unter Wanderungsverlusten. Durch die Baulandbereitstellung an den Siedlungsrandgebieten soll einer Zersiedlung entgegenwirkt und die nach innen gerichtete, verdichtete Siedlungsform gefestigt werden.

## 5.2 Siedlungsplanung, Bauflächen und Baugebiete

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden und zukünftigen Entwicklungsflächen einer Gemeinde bzw. der Stadt dar. Das Baugesetzbuch appelliert an die Funktion des Flächennutzungsplanes als **vorbereitenden Bauleitplan**, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem gesamten Gemeindegebiet erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Für die Abwägung ist die **Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung** über den Flächennutzungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 BauGB). Weiterhin soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Nachfolgend eine schematische Aufstellung von allen Ortsteilen bezogen auf vier Nutzungsarten der Flächen in der Einheitsgemeinde.

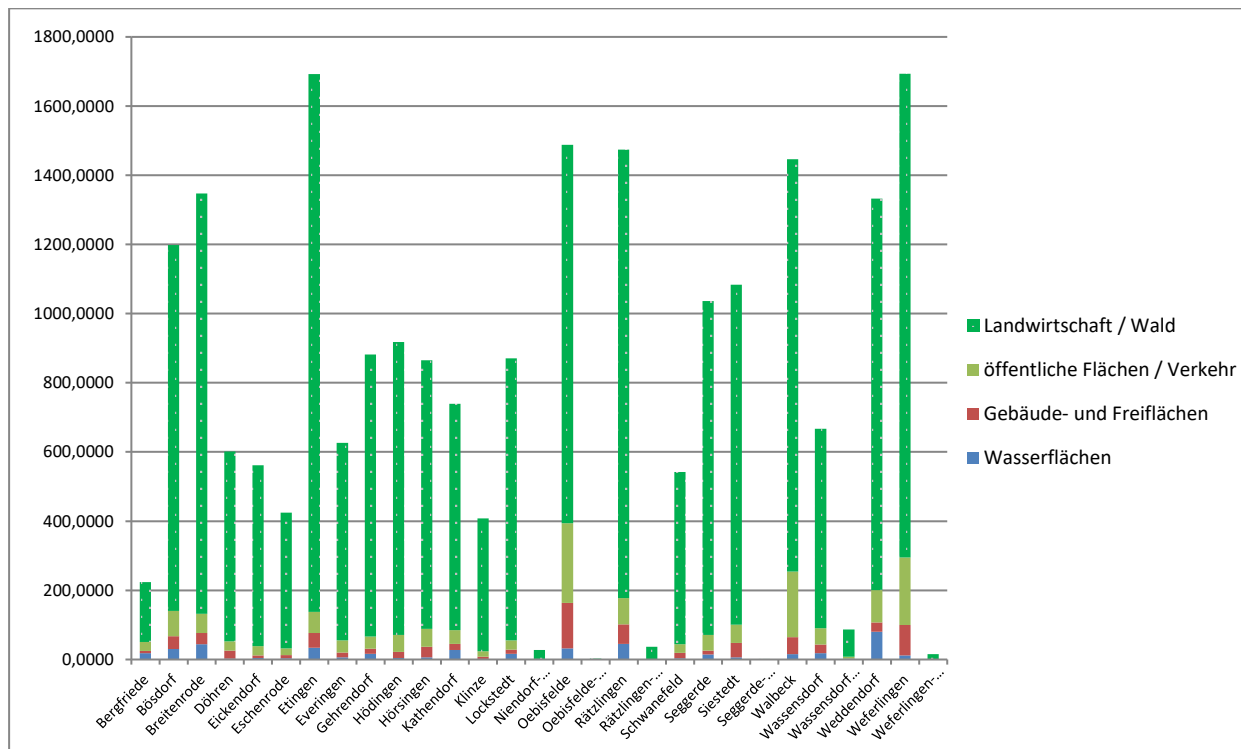


Abb. 37 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde\* Stand:12/2010

Danach ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Somit erhält der Flächennutzungsplan die Funktion eines räumlichen Leitinstrumentes der gemeindlichen Entwicklung für etwa **10 bis 15 Jahre**. Er bildet darüber hinaus auch inhaltlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von **Bebauungsplänen**, die gem. § 8 Abs. 2 BauGB **aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln** sind.

Weiterhin stellen die Darstellungen des Flächennutzungsplans einen wesentlichen **öffentlichen Belang** dar, der neben anderen Belangen bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist. Der Flächennutzungsplan entfaltet **Rechtswirksamkeit** gegenüber den formell an der Planung beteiligten Stellen, soweit diese dem Planentwurf nicht widersprochen haben. Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber jedermann geht vom Flächennutzungsplan jedoch nicht aus. Insofern kann der Flächennutzungsplan auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 40 ff BauGB auslösen. Auch ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB kann z. B. bei Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht geltend gemacht werden. Der Flächennutzungsplan wird durch Beschluss des Stadtrates aufgestellt. Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Die Gemeinde holt Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, ein. Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde; im vorliegenden Fall durch das Landesverwaltungsamt (Referat 305, Bauwesen).

---

\* eventuelle Abweichungen zur Bodennutzung sind auf Neuvermessungen und Berichtigungen von Daten zurückzuführen



Abb. 38 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde\* Stand:12/2010

Der dreiprozentige Anteil an Gebäude- und Freiflächen bezogen auf die Gesamtfläche der Einheitsgemeinde stellt die Hälfte im Vergleich zum Bundesland Sachsen-Anhalt mit 6 % und 4 % zum Landkreis Börde dar (siehe [stala.sachsen-anhalt.de/Struktur-Kompass](http://stala.sachsen-anhalt.de/Struktur-Kompass)). Bei der nachfolgenden Darstellung wird der Anteil der bebauten Flächen in der Gemarkung der Ortsteile aufgezeigt. Die angegebenen Gebäude- und Freiflächen beinhalten unbebaute nicht versiegelte Flächen.

---

\* eventuelle Abweichungen zur Bodennutzung sind auf Neuvermessungen und Berichtigungen von Daten zurückzuführen

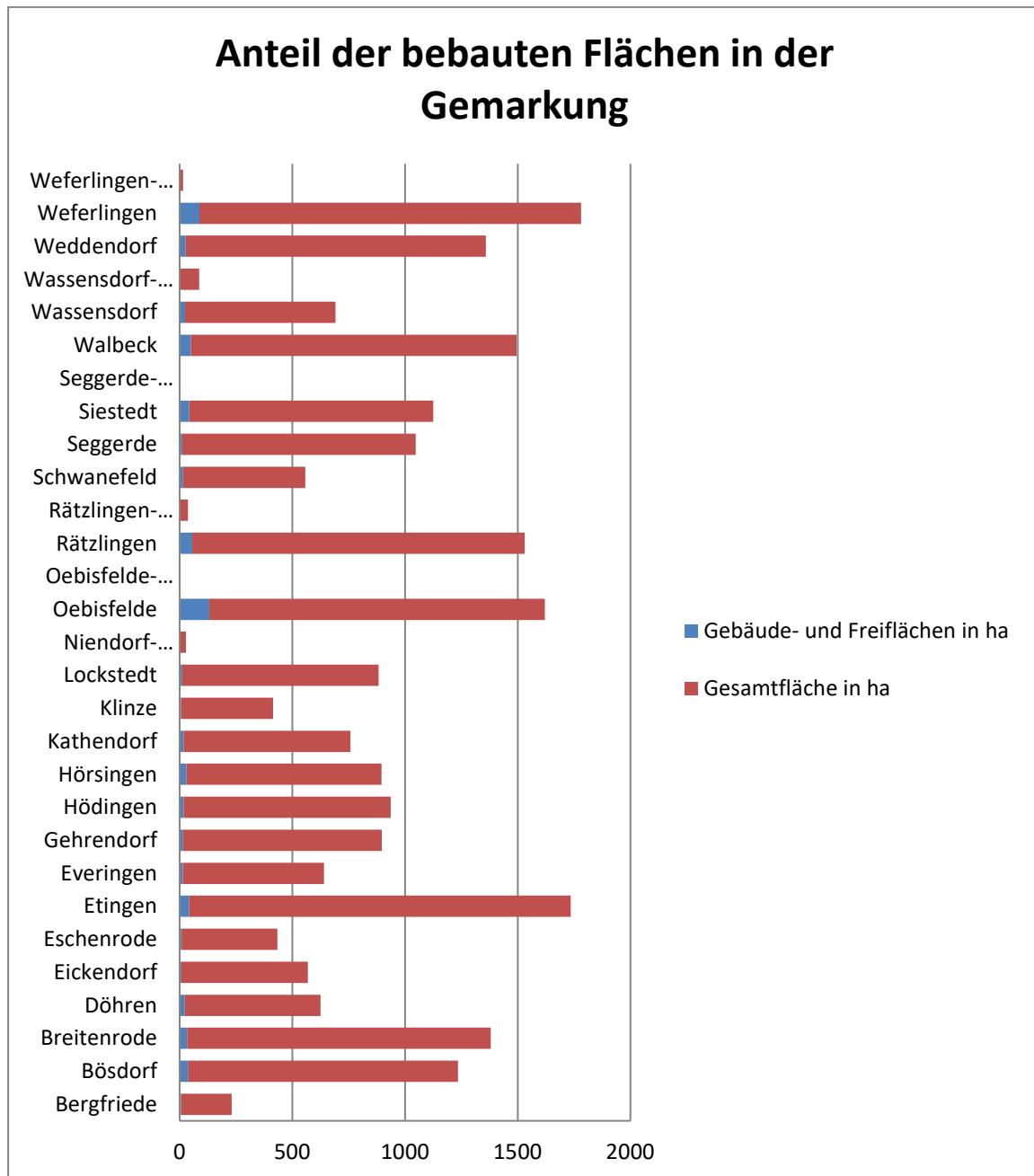


Abb. 39 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde\* Stand:12/2010

Eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde, auch wenn sie keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen. Die gewachsenen Strukturen sind zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, weiterzuentwickeln. Die Eigenentwicklung ist für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legen. Damit ist die Entwicklung einer Gemeinde gemeint, die sich aus der natürlichen

\* eventuelle Abweichungen zur Bodennutzung sind auf Neuvermessungen und Berichtigungen von Daten zurückzuführen

Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Auf Grund der Nähe zur Landesgrenze Niedersachsens mit der exponierten Lage zum VW-Werk mit allen Dienstleistungseinrichtungen, als größtem Arbeitgeber für die Region, werden zusätzlich Flächen benötigt, die zeitnah zur Verfügung stehen können.

### **Allgemeine Vorschriften der Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen oder besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

### **Wohnbauflächen**

Wohnbauflächen (W) sind Bauflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen und aus denen in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Besondere Wohngebiete (WB) entwickelt werden können, sofern diese Gebiete nicht schon im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird ausschließlich in Kleinsiedlungsgebiete, Reine und Allgemeine Wohngebiete differenziert.

Kleinsiedlungsgebiete (WS): Baugebiete, die vor allem der Unterbringung von Kleinsiedlungen dienen, einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Gebiete sind dementsprechend geprägt, v.a. durch Wohnbebauung und Gartennutzung.

Reine Wohngebiete (WR): Baugebiete, die im Regelfall nur dem Wohnen dienen. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die Wohnruhe; von wohnungsfremden Einflüssen sollen diese Baugebiete weitgehend verschont bleiben.

Allgemeine Wohngebiete (WA): Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Wohncharakter des Gebiets muss trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung erhalten bleiben.

### **Gemischte Bauflächen**

Gemischte Bauflächen (M) sind Bauflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus den Gemischten Bauflächen können in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt werden, sofern diese Gebiete nicht schon im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird ausschließlich in Dorfgebiete und Mischgebiete differenziert.

Dorfgebiete (MD): Baugebiete, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Mischgebiete (MI): Baugebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Der Wohnnutzung kommt hierbei Vorrang zu. Das resultiert bereits daraus, dass die Gewerbebetriebe nur unter der einschränkenden Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnungsnutzung zulässig sind.

### **Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbliche Bauflächen (G) sind Bauflächen, die der Unterbringung von Gewerbe und Industriebetrieben dienen. Eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, für die gewerbliche und industrielle Wirtschaft geeignete Flächen bedarfsgerecht innerhalb der Gemarkung bereitzustellen. Dies trifft für ansiedlungswillige Unternehmen ebenso zu, wie für örtliche ansässige Betriebe, die eine betriebliche Entwicklung mit Hilfe einer Standortverlagerung umsetzen wollen bzw. müssen. Die Flächensicherung für diese Zwecke erfolgt durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen. Aus den Gewerblichen Bauflächen können in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) entwickelt werden, sofern diese Gebiete nicht schon im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird in Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete differenziert.



Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte (GE<sub>(e)</sub>): Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Dies bedeutet, dass die überwiegende Bebauung der Gewerbegebiete durch Gewerbebetriebe geprägt ist. Allerdings handelt es sich hierbei nur um den größten Teil der Bebauung, auch eine andere Bebauung ist grundsätzlich möglich. Auf Grund der Zwecksetzung des Gewerbegebietes, solche Gewerbebetriebe anzusiedeln, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen, sind hier lediglich Gewerbebetriebe möglich, die im Einklang mit der typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht solche, die anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. Der zulässige „Störgrad“ ist gegenüber dem anderer Baugebiete jedoch deutlich erhöht. Das folgt aus der Zwecksetzung des Gewerbegebietes. In diesem wird der Wohnbebauung ein sehr geringer Schutz gewährt, da diese nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig ist. Demzufolge ist auf den Schutz der Wohnruhe keine Rücksicht zu nehmen.

Planungen von Gewerbegebieten haben sich immer auch mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt nicht nur für die Überplanung bestehender Konfliktsituationen, bei denen die unmittelbare Nachbarschaft emittierender Gewerbebetriebe und stöempfindlicher Wohnnutzungen in der Regel differenzierte Darstellungen bzw. Festsetzungen zum Immissionsschutz erfordern. Auch bei der Planung neuer oder der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete sowie bei der Reaktivierung von Gewerbebrachen sind potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Gliederungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials. Für die Bauleitplanung sind vor allem so genannte eingeschränkte Gewerbegebiete von Bedeutung, bei denen die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis hin zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden kann. Bei allen Einschränkungen eines Gewerbegebietes muss der Gebietscharakter erhalten bleiben. Das heißt jedoch nicht, dass das gesamte Spektrum gewerblicher Nutzungen in einem Gewerbegebiet vorhanden oder zulässig sein muss. Vielmehr kann ein Gewerbegebiet auch in der Form eingeschränkt werden, dass hier nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, sofern dies städtebaulich begründet ist und Flächen für die übrigen gewerbegebietstypischen Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Industriegebiete (GI): Baugebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Dabei betrifft der Zweck vorwiegend die Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das Industriegebiet stellt somit das Baugebiet dar, in dem der höchste Störgrad der Gewerbebetriebe erreicht werden darf. Die gewerbliche Nutzung steht in diesem Baugebiet absolut im Vordergrund. Um den Gebietscharakter nicht zu entfremden, kann es sogar vorkommen, dass ein nicht erheblich störender Betrieb im Industriegebiet gerade nicht zulässig ist und eher in einem Gebiet angesiedelt werden kann, das einen geringeren Störfaktor aufweist.

### **Sonderbauflächen**

Sonderbauflächen (S) sind Bauflächen, die der Erholung dienen und solche Bauflächen, die sich von den vorgenannten wesentlich unterscheiden. Aus den Sonderbauflächen können in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Sondergebiete und Sonstige Sondergebiete (beide SO) entwickelt werden, sofern diese Gebiete nicht schon im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind.

Sondergebiete (SO): Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, das bedeutet, dass auch andere Gebiete Sondergebiete, die der Erholung dienen, darstellen können. Erforderlich ist jedoch, dass sie mit dem Charakter solcher Gebiete übereinstimmen oder mit diesem zumindest vergleichbar sind. Bei vorgenannten Sondergebieten muss der Erholungszweck im Vordergrund stehen. Sie sind geprägt von einem nur zeitweiligen Aufenthalt der Bewohner. Dadurch unterscheiden sie sich eindeutig von anderen Baugebieten. Die Zeit der Wohnungsnutzung ist lediglich für die Erholung vorgesehen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden die Sondergebiete, die der Erholung dienen, als Wochenendhausgebiet, Wellness-Park und Kultur ausgewiesen.

Beim Sondergebiet Kultur in Gehrendorf handelt es sich um die Fläche der alten Kaserne der Grenztruppen der DDR. Der vorhandene Bestand wurde der tatsächlichen Nutzung angepasst und für eine weitere Entwicklung kultureller Zwecke ausgewiesen. Die ehemalige Kasernenanlage der Grenzkompanie wird für nostalgische Veranstaltungen genutzt, wie zum Beispiel die Schautage für Militärausrüstungen und Oldtimertreffen.

Für das Sondergebiet Wellnesspark in den langen Stücken in Oebisfelde liegt ein Bebauungsplan vor. Er dient der Errichtung eines Wellnessparkes mit der Orientierung

auf ein breites Spektrum der ayurvedischen Medizin. Die Betreibergesellschaft des Zentrums ist die Maharishi-Weltfriedens-Stiftung. Die Initiative zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgte aufgrund eines konkreten Antrages durch den potenziellen Vorhabenträger. Trotz intensiver vorbereitender Maßnahmen konnte dieser die Gesamtplanung des Vorhabens konzeptionell bisher noch nicht abschließen. Darüber hinaus ist es dem Vorhabenträger noch nicht gelungen, die für die öffentliche Erschließung des Baugebietes erforderlichen Grundstücksflächen eigentumsrechtlich zu binden. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt ein Verfahren nach § 105 BauGB beantragt. Dieses wurde bisher noch nicht abgeschlossen.

Das Sondergebiet in Weddendorf wurde als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Es liegt nordwestlich von Weddendorf an einem kleinen See. Dieser entstand 1994 durch Kiesabbau, der für den Ausbau der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Berlin benötigt wurde. Nach Beendigung des Kiesabbaus wurde das Gewässer schnell zum beliebten Badesees sowie Treffpunkt für Angler. Der Eigentümer beabsichtigt, im Plangebiet ein Wochenendhausgebiet zu Zwecken der Erholung entstehen zu lassen. Durch die gewässernahe Lage sind ideale Bedingungen für Freizeitwohnungen in Wochenendhäusern vorhanden. Ein Bebauungsplan dazu wurde erarbeitet und befindet sich noch im Verfahren.

Sonstiges Sondergebiet (SO): Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie Biogas, Wind- und Sonnenenergie dienen, in Betracht. Allen sonstigen Sondergebieten ist gemein, dass sie über die typische Nutzung von anderen Baugebieten hinausgehen und in ihrer Zweckbestimmung sowie der Art der Nutzung darzustellen sind.

Die Aufzählung der sonstigen Sondergebiete ist nicht abschließend, das bedeutet, dass auch andere Gebiete als sonstige Sondergebiete eingestuft werden können. Dazu müssen sie dem Gebietscharakter der beispielhaft genannten Gebiete entsprechen bzw. mit ihnen vergleichbar sein.

### 5.3 Städtebauliche Planungsziele der Einheitsgemeinde

- Anpassung bzw. nachrichtliche Übernahme der aktuellen fachlichen Vorgaben (z. B. ROK, LEP und REP),
- Ausweisung der Flächen nach der allgemeinen bzw. besonderen Art ihrer bau-lichen Nutzung (Bauflächen/Baugebiete),
- Erhalt und Abrundung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Orte,
- Arrondierung vorhandener Siedlungsgebiete, kompakte Bebauung statt Streu-bebauung,
- Sicherung der Wohnbauflächen für den Eigenbedarf unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauleitplanungen und informellen Planungen:
  - Bauleitplanungen der ehemaligen Gemeinden und Ortsteile,
  - Integriertes überörtliches Handlungs- und Entwicklungskonzept,
  - Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept sowie
  - Landschaftspläne,
- Sicherung der Grundzentren und Entwicklung „Zentraler Orte“ in der Einheits-gemeinde,
- Darstellung möglicher Ausgleichsflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Ausweisungen bevorzugter Flächen im Planungsgebiet für:
  - „Erneuerbare Energien“, z. B. Altstandorte, ehemalige Deponien, Flächen ent-lang der Bahnlinien,
- Gewerbeflächen, z. B. zur Einbindung der neuen Ortsumgehung B188 sowie
- Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Kompensationsflächen.

### 5.4 Zukünftige Entwicklung

#### 5.4.1 Wohnbauflächen – Analyse Bauflächenreserven

##### Bauflächenreserve aus Bebauungsplänen und Satzungen

Übersicht der Bauflächenreserven Wohnen und gemischte Bauflächen aus den rechts-gültigen B-Plänen und weiteren Satzungen (eine Gesamtübersicht ist im Kapitel 2.2.2 enthalten):

Stadt / Ort	Rechtsverbindliche Bauleitplanungen / Art der baulichen Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Auslastung	Bauflächenreserve in m <sup>2</sup>	verfügbare Wohneinheiten
Döhren	Ergänzungssatzung „Ortseingang Döhren“ / MD*	10.407	90%	1.041	1
Döhren	Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ / WA	3.030	0%	3.030	3
Everingen	Ergänzungssatzung „Am Ribbensdorfer Weg / Lockstedter Straße“ / MD*	5.797	40%	3.478	2
Kathendorf	Bebauungsplan „Kreydöpe“ / WA	23.779	80%	4.756	4
Lockstedt	Ergänzungssatzung „Vor dem Dorfe“ / MD*	2.800	0%	2.800	1
Oebisfelde	Bebauungsplan „In den langen Stücken I“ Nr. 11 / SO WP / MI*	69.503	0%	22.542	26
Oebisfelde	Bebauungsplan „In den langen Stücken II“ Nr. 12 / WA	14.255	5%	13.542	16
Rätzlingen	Bebauungsplan „Bösdorfer Straße“ Nr. 3 / MI*	41.062	5%	39.009	20
Rätzlingen	Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ / MI*	5.864	30%	4.105	2
Wassendorf	Abrundungsgebiet „Dorfstraße Süd“ / WA	1.975	0%	1.975	2

Stadt / Ort	Rechtsverbindliche Bauleitplanungen / Art der baulichen Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Auslastung	Bauflächenreserve in m <sup>2</sup>	verfügbare Wohneinheiten
Weddendorf	Bebauungsplan „Am Lehmweg“ Nr. 4 / WA	71.232	44%	39.890	40
Weddendorf	Bebauungsplan „Erweiterung Hinter den Gärten“ / WA	2.130	0%	2.130	2
Weferlingen	Bebauungsplan „Steinberg“ / WA	33.600	50%	16.800	20
	<b>Gesamt:</b>			155.098	<b>139</b>

Tab. 5 Vorhandene Bauflächenreserve aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und anderen Satzungen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

\* in MD und MI stehen durchschnittlich 50 % der Fläche dem Wohnen zur Verfügung

Die **Bauflächenreserve aus rechtsgültigen B-Plänen** beträgt somit **insgesamt ca. 15,5 ha**. In die Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs im Kapitel 5.4.2 gehen diese Reserven zu 100 % mit ein.

Bauflächenreserve aus Baulücken und Leerständen

Baulücken und Leerstände bzw. Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf wurden tabellarisch erfasst.

Blattnummer / Ortschaft	Baulücken			Bemerkungen	Leerstand / Sanierungsbedarf			Bemerkungen
	Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022		Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022	
01 Buchhorst	3	1	1	Baulücken von je ca. 1.750 m <sup>2</sup>	3	3	-	einzelne Gebäude
02 Breitenrode	3	2	3	Baulücken von ca. 525 - 950 m <sup>2</sup>	-	-	-	

Blattnummer / Ortschaft	Baulücken			Bemerkungen	Leerstand / Sanierungsbe- darf			Bemerkungen
	Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022		Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022	
03 Wassensdorf	3	2	1	Baulücken von ca. 450 - 625 m <sup>2</sup>	-	-	-	
03 Weddendorf	4	4	2	Baulücken von ca. 625 - 1.600 m <sup>2</sup>	5	5	3	einzelne Gebäude
04 Niendorf	5	3	2	Baulücken von ca. 2.000 - 4.900 m <sup>2</sup>	-	-	-	
04 Bergfriede	1	1	1	Baulücke von ca. 1.050 m <sup>2</sup>	2	2	1	einzelne Gebäude
05 Oebisfelde	13	8	7	Baulücken von ca. 180 - 1.200 m <sup>2</sup>	34	32	27	Gehöfte, einzelne Gebäude
06 Bösdorf	3	1	-	Baulücken von ca. 1.000 - 1.700 m <sup>2</sup>	2	2	2	einzelne Gebäude
07 Gehrendorf	2	2	-	Baulücken von je ca. 2.000 m <sup>2</sup>	4	4	4	Gehöft, einzelne Gebäude
08 Everingen	8	8	4	Baulücken von ca. 500 - 750 m <sup>2</sup>	4	4	3	einzelne Gebäude
08 Lockstedt	2	2	-	Baulücken von je ca. 1.350 m <sup>2</sup>	5	5	3	einzelne Gebäude
09 Rätzlingen	2	2	-	Baulücken von je ca. 3.000 m <sup>2</sup>	4	4	2	einzelne Gebäude

Blattnummer / Ortschaft	Baulücken			Bemerkungen	Leerstand / Sanierungsbe- darf			Bemerkungen
	Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022		Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022	
09 Kathendorf	3	2	0	Baulücken von je ca. 900 m <sup>2</sup>	1	0	1	einzelnes Ge- bäude
10 Etingen	3	3	2	Baulücken von ca. 600 - 800 m <sup>2</sup>	-	-	-	
11 Seggerde	2	2	1	Baulücken von je ca. 625 m <sup>2</sup>	4	4	4	einzelne Gebäude
11 Eickendorf	5	5	1	Baulücken von ca. 450 - 875 m <sup>2</sup>	2	2	2	Gehöft, einzelnes Gebäude
12 Klinze	3	2	4	Baulücken von ca. 450 - 625 m <sup>2</sup> , teilw. über mehrere Flurstücke	5	5	3	überwiegend Ge- höfte, einzelne Gebäude
13 Hödingen	4	4	3	Baulücken von ca. 600 - 1.300 m <sup>2</sup>	10	10	6	überwiegend Ge- höfte, einzelne Gebäude
13 Döhren	5	4	1	Baulücken von je ca. 1.500 m <sup>2</sup>	5	5	1	überwiegend Ge- höfte, ehemal. Ka- serne
14 Weferlingen	15	12	5	Baulücken von ca. 550 - 1.300 m <sup>2</sup>	37	34	15	überwiegend Ge- höfte, einzelne Gebäude
15 Ribbensdorf	1	1	2	Baulücke von ca. 600 m <sup>2</sup>	7	7	3	überwiegend ein- zelne Gebäude
15 Siestedt	2	2	2	Baulücken von ca. 500 - 1.600 m <sup>2</sup>	10	10	4	Gehöfte, einzelne Gebäude



Blattnummer / Ortschaft	Baulücken			Bemerkungen	Leerstand / Sanierungsbe- darf			Bemerkungen
	Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022		Jun 2015	Feb 2019	Juli 2022	
16 Walbeck	-	-	-		9	9	3	ehem. Schule, Grenzkompanie, einzelne Gehöfte und Gebäude
17 Eschenrode	1	1	1	Baulücke von ca. 800 m <sup>2</sup>	1	1	1	einzelnes Gehöfte
17 Schwanefeld	1	1	1	Baulücke von ca. 1.800 m <sup>2</sup>	9	9	6	ehem. Kaserne, einzelne Gebäude und Gehöfte
18 Hörsingen	12	6	6	Baulücken von ca. 500 - 1.600 m <sup>2</sup>	8	8	2	überwiegend Ge- höfte, einzelne Gebäude
gesamt	106	81	50		171	165	96	

Tab. 6 innerörtliche Baulücken, Leerstand und Sanierungsbedarf

Die Baulücken, die mit Baurecht zur Verfügung standen, wurden in den letzten Jahren größtenteils rege bebaut. Anders stellt es sich bei den Grundstücken mit Leerstand und hohem Sanierungsbedarf dar. Die Einbindung der Grundstückseigentümer in einen Prozess der Innenentwicklung scheitert oft an deren besonderen Vorstellungen, wie:

- Älteren Menschen fehlt vielfach die Einsicht zur Änderung der gegebenen Situation; ggf. fehlen aber auch die finanziellen Möglichkeiten.
- Eigentümer negieren die dauerhaften Veränderungen am Immobilienmarkt.
- Eigentümer, insbesondere Erbgemeinschaften ohne konkreten Ortsbezug, haben unklare oder divergierende Nutzungs- und Preisvorstellungen.
- Eigentümer nutzen aus Eigeninteresse eine ihnen in der Entwicklung zukommende Schlüsselposition.

Für die Berechnung des Bedarfs im Kapitel 5.4.2 fließt demzufolge nur 1/3 der insgesamt 146 (im Juli 2022) potenziell zur Verfügung stehenden Baulücken und Leerstände ein.

### 5.4.2 Wohnbauflächen – Prognose des künftigen Wohnbauflächenbedarfs

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen Entwicklungsflächen für Wohnbebauung geplant. Als Grundlage dazu dienen die aktuell vorhandenen Bauflächenpotenziale innerhalb der bestehenden Bebauungspläne und Satzungen sowie Baulücken und Leerstände (siehe Kapitel 5.4.1).

Des Weiteren spielen sowohl die bisherige Bevölkerungsentwicklung als auch die Bevölkerungsprognose eine Rolle. Zur Darstellung eines möglichst realitätsnahen Ergebnisses werden auch die Baufertigstellungen von Wohnungen in den vergangenen Jahren betrachtet.

Analog zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird auch der Bedarf nach Wohnbaufläche mit einem Zeithorizont bis 2035 errechnet.

#### Analyse Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß den Vorgaben der Raumordnung werden für die nachfolgende Wohnflächenberechnung die Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (StaLA) verwendet. Diese beziehen sich auf die Gesamtstadt.

Die folgenden Auszüge aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 zeigen die Bevölkerungsveränderungen von Land, Kreis und Stadt.

Kreisfreie Stadt/Landkreis Land	Basisjahr 2019	Prognose- jahr 2035	Bevölkerungsveränderung	
	Personen			%
Sachsen-Anhalt	2.194.782	1.901.254	- 293.528	-13,4
Landkreis Börde	170.923	150.481	- 20.442	- 12,0
Stadt Oebisfelde- Weferlingen	13.558	12.063	- 1.495	- 11,0

Tab. 7 Auszüge aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035

Laut der Aussage der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt verändert sich die Einwohnerzahl bis 2035 bezogen auf das Basisjahr 2019 wie folgt:

Basisjahr 2019                    13.558 Einwohner (EW)

Prognose 2035                    12.063 Einwohner (EW)

Um die in den letzten Jahren tatsächlich stattfindende Entwicklung besser in der Prognose abbilden zu können, wird zudem der durchschnittliche Rückgang der letzten zehn Jahre linear fortgesetzt betrachtet.

2011	13.805 EW	
2012	13.714 EW	- 91 EW
2013	13.642 EW	- 72 EW
2014	13.748 EW	+ 106 EW
2015	13.916 EW	+ 168 EW
2016	13.889 EW	- 27 EW
2017	13.795 EW	- 94 EW
2018	13.701 EW	- 94 EW
2019	13.558 EW	- 143 EW
2020	13.555 EW	- 3 EW
2021	13.544 EW	- 11 EW
		Ø - 26,10 EW rd. 26 EW jährlicher Verlust
2035	13.179 EW	

Die verglichen mit der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose positive Entwicklung zeigt sich auch anhand der Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. Hier konnten seit 2019 sogar steigende Bevölkerungszahlen verzeichnet werden.

2017	2018	2019	2020	2021
14.064	14.000	13.859	13.868	13.871

Tab. 8 Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen 5 Jahren gemäß der Erhebung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022

Für die Berechnung des Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 wird daher die lineare Fortsetzung der letzten Jahre herangezogen. **2035** wird es demnach rund **13.200 EW** in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen geben. Diese Zahl geht in die nachfolgende Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ein.

In den kommenden Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup> / EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte der nachfolgenden Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

	Einwohner (EW)	m <sup>2</sup> / EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2012	13.714	47,39	649.906
2021	13.544	49,96	676.658
2035	13.200	55,00	726.000

Tab. 9 Änderung der Pro-Kopf-Wohnfläche bis ins Jahr 2035

Innerhalb der durch die LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin bei dem Empirica-Institut in Auftrag gegebenen Studie aus dem Jahr 2005 für die Wohnflächennachfrage in Deutschland wurde festgestellt, dass für die Entwicklung der Wohnflächen in den neuen Bundesländern bis 2030 ein Wohnflächenanstieg pro Einwohner auf 55 m<sup>2</sup> prognostiziert wurde. Dieser Wert wird auch für das Prognosejahr 2035 angenommen, da von einer Verlangsamung dieser Entwicklung auszugehen ist.

	1993	1998	2003	2005	2010	2015	2020	2025	2030
<b>Früheres Bundesgebiet</b>									
insgesamt in Mio. qm	2.557	2.744	2.934	3.052	3.213	3.353	3.475	3.560	3.628
qm pro Haushalt	90	93	95	97	99	102	104	107	110
qm pro Kopf	40	43	44	46	48	50	52	54	56
nachr.: Haushalte (Mio.)	28,3	29,5	30,8	31,4	32,3	33,0	33,4	33,3	32,9
<b>neu Länder und Berlin</b>									
insgesamt in Mio. qm	531	578	639	659	690	719	741	763	779
qm pro Haushalt	67	72	77	79	82	85	90	95	100
<b>qm pro Kopf</b>	29	33	37	38	42	45	48	52	<b>55</b>
nachr.: Haushalte (Mio.)	7,9	8,0	8,3	8,4	8,5	8,4	8,2	8,0	7,8

Entwicklung der Wohnbauflächen 1993-2003 und Prognose bis 2030, Quelle: Empirica-Studie September 2005, Tabelle 3, Seite 10 / Pro Fami Haushaltsprognose auf der Basis der 10. Koordinierten Bevölkerungsprognose des statistischen Bundesamtes Variante IV

Der für das Gemeindegebiet ermittelte Wohnflächenbedarf in Höhe von 55 m<sup>2</sup> / EW wird innerhalb der folgenden Wohnbaulandbedarfsberechnung berücksichtigt.

### Bevölkerungsentwicklung:

Die Einwohnerprognose bis zum Jahr 2035 beträgt 13.200 EW.

Ermittlung der benötigten Bruttogeschossfläche:

$$\begin{aligned}
 & 13.200 \text{ EW} && \times && 55,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnraumfläche 2035} && = && 726.000 \text{ m}^2 \\
 - & 13.544 \text{ EW} && \times && 49,96 \text{ m}^2 \text{ Wohnraumfläche 2021} && = && 676.658 \text{ m}^2 \\
 & && = && 49.342 \text{ m}^2 \text{ Nettogeschossfläche} && && \text{ zuzüglich} \\
 & && && 7.401 \text{ m}^2 \text{ Zuschlag für Treppenhäuser etc. mit 15 \%} && && \\
 & && = && 56.743 \text{ m}^2 \text{ Bruttogeschossfläche} && && 
 \end{aligned}$$

Ermittlung der benötigten Bruttowohnbaulandfläche:

$$\begin{aligned}
 & 56.743 \text{ m}^2 && / && 0,3 \text{ GFZ Ein- und Zweifamilienhäuser} \\
 = & 189.143 \text{ m}^2 && && \text{ Nettowohnbaulandfläche zuzüglich} \\
 & 47.286 \text{ m}^2 && && \text{ Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 \%} \\
 = & \underline{\underline{236.429 \text{ m}^2}} && && \underline{\underline{(10,5 \text{ ha}) \text{ Bruttowohnbaulandfläche}}}
 \end{aligned}$$

**Der Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung beträgt demnach 23,6 ha zusätzliche Wohnbaulandfläche.**

### Allgemeine Wohnungsmarktentwicklung:

Die mittelfristige Entwicklung des zukünftigen Baugrundstücksbedarfes wurde im Rahmen mehrerer Studien untersucht. Hierzu gehören unter anderem die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (BBSR) zur Betrachtung der Wohnungsmarktprognose 2030 und die im Auftrage der LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin durch das Empirica-Institut Berlin im Jahre 2005 erarbeitete Studie zur Wohnflächen-nachfrage in Deutschland, wobei die Empirica-Studie sich vorrangig mit dem entstehenden Wohnflächenbedarf bis zum Jahr 2030 auseinandersetzt.

Besonders innerhalb der BBSR-Studie werden diverse Prognosen und Darstellungen unter anderem zur Art des Neubaubedarfes zum zukünftigen Wohnungsneubau bis 2030 dargestellt.

Danach gibt die Betrachtung der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter anderem darüber Auskunft, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig in Deutschland erreicht werden sollte, um auf

die erhöhte Nachfrage ausreichend reagieren zu können. Dabei werden verschiedene Parameter berücksichtigt, wie etwa die differenzierten regionalen Wohnungsneubaugrößen, demografische, einkommens- und verhaltensbedingte künftige Entwicklungen der Wohnflächennachfrage und bestehende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Daraus ergibt sich der regionale Neubaubedarf differenziert auf kreisfreie Städte und Landkreise.

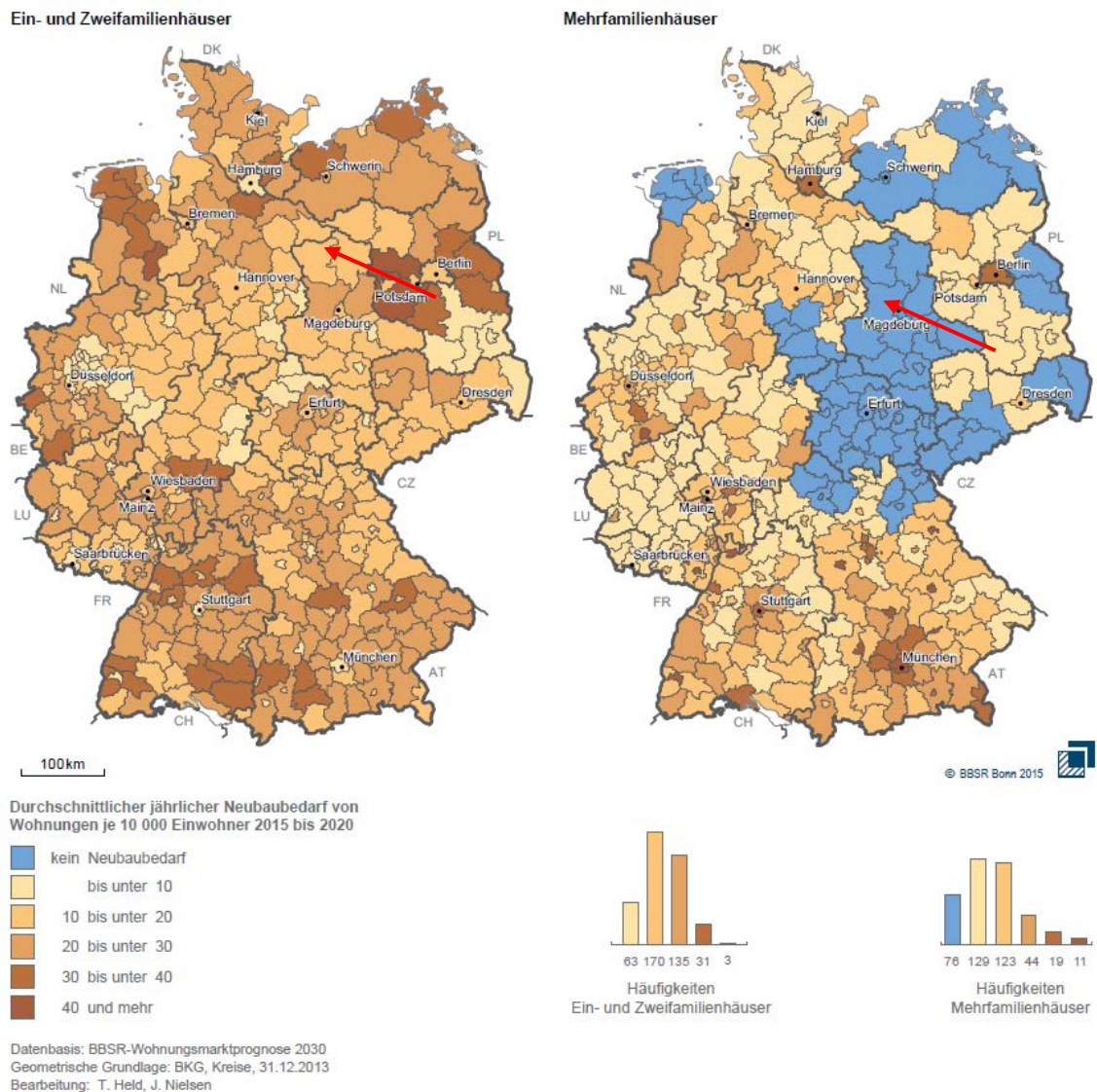


Abb. 40 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030, Quelle: BBSR 2015, (Seite 15)

Aus den obenstehenden Darstellungen der BBSR Wohnungsmarktprognose 2030 ist der jährliche Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2020 zu entnehmen. Wie in der Abb. 40 zu erkennen ist, besteht für den Landkreis Börde (roter Pfeil) kein erheblicher Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. **Bis ins Jahr 2020 ergibt sich jedoch ein Neubaubedarf von 20 bis 30 Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner. In den**

folgenden Fünf-Jahres-Perioden reduziert sich der berechnete Neubaubedarf, anfangs um 16 % und dann noch einmal um 21 %, jeweils bezogen auf die Fünf-Jahres-Vorperiode. Für die Jahre 2030 bis 2035 wird eine weitere Reduktion des Neubaubedarfs angenommen. Die BBSR-Studie berechnet den weiteren Bedarf lediglich bis zum Jahr 2030, der vorliegende Flächennutzungsplan weist jedoch Flächen mit einem Planungshorizont im Jahr 2035 aus. Für die jeweiligen Einwohnerzahlen wird ein durchschnittlicher jährlicher Verlust von 26 Einwohnern angenommen, wie eingangs hergeleitet.

Bis 2020	20 bis u 30	EZFH / 10.000 EW	27-39 EZFH / 13.555 EW
2021 bis 2025	17 bis 25	EZFH / 10.000 EW	23-34 EZFH / 13.440 EW
2026 bis 2030	14 bis 20	EZFH / 10.000 EW	19-27 EZFH / 13.320 EW
2031 bis 2035	11 bis 15	EZFH / 10.000 EW	15-20 EZFH / 13.200 EW

Für die Jahre 2022 bis 2035 ergibt sich demnach ein Neubaubedarf von 262 bis 371 Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bezugnehmend auf die Wohnungsmarktprognose 2030 ist somit davon auszugehen, dass in Oebisfelde-Weferlingen bis ins Jahr 2035 im Mittel **317** Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden müssten, um die steigende Nachfrage bedienen zu können.

Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße für Neubauten von Einfamilienhäusern in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bei 800 m<sup>2</sup>. Die Größenordnung dieser Zahl bestätigt auch die Wüstenrot Bausparkasse AG mit ihrer Veröffentlichung zum Thema Grundstücksgrößen<sup>16</sup>. Demnach sind die Grundstücksgrößen verfügbarer Baugrundstücke in den vergangenen Jahren von 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> auf 400 bis 600 m<sup>2</sup> im bundesdeutschen Durchschnitt gesunken. Da für ländliche Regionen ein höherer Wert anzusetzen ist, wird hier die ehemalige Mindestgröße als aktueller Durchschnitt angenommen. Mit diesem angenommenen Mittel von 800 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ergibt sich folgender Wohnbaulandbedarf bis 2035:

317 Haushalte x 0,08 ha	=	25,4 ha	Nettowohnbaulandfläche zzgl.
	+	6,4 ha	Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 %
	=	<b>31,8 ha</b>	<b>Bruttowohnbaulandfläche</b>

<sup>16</sup> Wüstenrot Bausparkasse AG, 2023





### Zusammenfassung

Ermittlung des zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen aus den vorgenommenen Berechnungen:

aus Bevölkerungsentwicklung	23,6 ha
aus allgemeiner Wohnungsmarktentwicklung	31,8 ha
<u>aus Statistik Baufertigstellungen</u>	<u>26,6 ha</u>
<b>Mittelwert</b>	<b>27,3 ha</b>

Insgesamt wird deutlich, dass in Oebisfelde-Weferlingen ein Bedarf an der Neuausweisung von Wohnbauflächen besteht. Die Bevölkerungsentwicklung angepasst an die geänderten Wohnansprüche ergibt einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von 23,6 ha. Die Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR geht für ihre allgemeine Wohnungsmarktentwicklung von 31,8 ha aus. Aus den Baufertigstellungen der vergangenen Jahre ergibt sich ein zukünftiger Bedarf von 26,6 ha. Aus allen Werten wird der Mittelwert gebildet, sodass für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen **27,3 ha** Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung ausgewiesen werden müssten, um den Bedarf bis 2035 decken zu können.

### Potenzielle Wanderungsgewinne aus Einpendlern:

Im Pendleratlas wird eine Zahl von 1.034 Einpendlern – also sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in Oebisfelde-Weferlingen arbeiten aber nicht wohnen – genannt (s. Kapitel 3.6). Im Standortentwicklungskonzept der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wird empfohlen, das Potenzial der einpendelnden Menschen für einen Zuzug zu nutzen. Insbesondere Zeit- und Kostenersparnisse durch kürzere Arbeitswege sollen als Argumente im Stadt- und Standortmarketing platziert werden<sup>17</sup>. So können aus Einpendlern Zuzügler werden, die dem demografischen Wandel in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen entgegenwirken. Diese Annahme wird von einer Veröffentlichung des ifo Schnelldienst aus dem Jahr 2023 bestärkt. Als Ergebnis einer groß angelegten Umfrage in ganz Deutschland wird darin unter anderem deutlich, dass die derzeit hohen

---

<sup>17</sup> Vgl. RKW, 2022

Mobilitätskosten als Hauptmotiv von 52 % der Umzüge im ländlichen Raum genannt werden<sup>18</sup>. Mit einem Umzug an den Arbeitsort würden diese Kosten deutlich geringer ausfallen.

Für diese spezielle Gruppe der potenziellen Zuzügler muss ebenfalls entsprechend attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Um den konkreten Bedarf an Wohnraum für diese Personengruppe ermitteln zu können, wäre eine repräsentative Umfrage unter den Einpendlern notwendig, die aus Zeit- und Kostengründen von der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht durchgeführt werden konnte. Um dennoch Vergleichswerte zu erhalten, wurden Studien anderer Städte und Institute herangezogen.

Bei einer Wanderungsmotivbefragung der Hansestadt Rostock wurden Einwohner der Stadt nach ihren Motiven befragt, wegen derer sie in die Hansestadt gezogen sind. 28 % der Befragten gaben hier einen Arbeitsplatzwechsel an<sup>19</sup>. Dieser Prozentsatz deckt sich mit den Ergebnissen einer Studie des IREUS Instituts, bei der ebenfalls 28 % der Befragten angaben, aus beruflichen Gründen den Wohnort gewechselt zu haben<sup>20</sup>. In der Studie der Stadt Rostock wurden die Motive noch weiter verfeinert, sodass im Ergebnis 13 % der Befragten angaben, aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz und um das Pendeln zu vermeiden, umgezogen sind<sup>21</sup>.

Diese hier ermittelten 13 %, die einen engen Zusammenhang zwischen der Wahl des Wohnortes und dem Arbeitsort im Kontext Pendeln herstellen, werden für die Ermittlung der potenziellen Zuzügler aus den Einpendlern für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen angesetzt. Daraus ergeben sich 135 Zuzügler, für die (und für ihre Familien) Wohnraum bereitgestellt werden muss. In Anlehnung an die Bedarfsberechnung aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich daraus folgender Wohnflächenbedarf in Oebisfelde-Weferlingen.

Ermittlung der benötigten Bruttogeschossfläche:

135 EW	x	55,00 m <sup>2</sup>	Wohnraumfläche 2035
	=	7.425 m <sup>2</sup>	Nettogeschossfläche zuzüglich
		1.114 m <sup>2</sup>	Zuschlag für Treppenhäuser etc. mit 15 %

<sup>18</sup> Vgl. Dolls, Lay, 2023

<sup>19</sup> Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018

<sup>20</sup> IREUS, 2014

<sup>21</sup> Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018

= 8.539 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

Ermittlung der benötigten Bruttowohnbaulandfläche:

8.539 m<sup>2</sup> / 0,3 GFZ Ein- und Zweifamilienhäuser  
 = 28.463 m<sup>2</sup> Nettowohnbaulandfläche zuzüglich  
 7.116 m<sup>2</sup> Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 %  
 = 35.579 m<sup>2</sup> (3,6 ha) Bruttowohnbaulandfläche

**Der Bedarf aus dem Zuzug von Einpendlern beträgt demnach 3,6 ha zusätzliche Wohnbaulandfläche.**

### Bauflächenreserven und innerörtliche Brachflächen

Aus der Darstellung in Kapitel 5.4.1 der Auslastung vorhandener Bebauungspläne liegen etwa 15,5 ha als Flächenreserve vor. Des Weiteren werden die leerstehenden Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf (Leerstände) sowie Baulücken berücksichtigt. Diese werden je mit 0,08 ha Grundstücksfläche angenommen. In die Berechnung fließt jeweils nur ein Drittel der Baulücken und Leerstände ein, wie bereits im Kapitel 5.4.1 erläutert.

Flächenreserve B-Pläne in ha	Baulücken 50x0,08/3 in ha	Leerstände 96x0,08/3 in ha	Bauflächenreserven gesamt in ha
15,5	0,83	2,56	<b>18,89</b>

Tab. 11 Auflistung bestehender Bauflächenpotenziale in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Aus den vorhandenen Bauflächenreserven und innerörtlichen Brachflächen ergeben sich insgesamt 18,9 ha, die bis 2035 entwickelt werden können.

Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf errechnet sich demnach folgendermaßen:

Eigenentwicklung bis 2035	27,3 ha
+ Zuzug von Einpendlern	3,6 ha
- Flächenreserve aus rechtskräftigen B-Plänen	15,5 ha
- Flächenreserve aus Baulücken und Leerständen	3,4 ha

---

= zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf 12,0 ha

Mit der Annahme, dass in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in den kommenden Jahren nur Einfamilienhäuser auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> errichtet werden, besteht ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 12,0 ha.

Mit dem derzeit stattfindenden demografischen Wandel besteht jedoch auch bereits jetzt und besonders zukünftig ein Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen.

### **Wohnformen – altersgerechte Wohnungen**

Die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in den kommenden Jahren hin zu immer mehr Menschen über 67, wie im Kapitel 3.5.2 beschrieben, wird dazu führen, dass der Bedarf und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in den nächsten 15 Jahren weiter steigen wird. Eine deutschlandweite Befragung der Bevölkerung im Alter ab 50 Jahren aus dem Jahr 2011 hat ergeben, dass der Großteil, nämlich 67 %, der älteren Bevölkerung in der Zukunft in ihrem bisherigen Haushalt wohnen bleiben möchte. Sollte ein selbstständiges Leben nicht mehr möglich und der Umzug in eine Wohnform mit Betreuung notwendig sein, möchte knapp die Hälfte (54 %) lieber in ambulanten Einrichtungen wie Mehrgenerationenwohnen oder Betreutem Wohnen leben als in ein Pflegeheim zu ziehen (15 %) <sup>22</sup>. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, in denen noch einigermaßen selbstständig gewohnt werden kann, wird demnach steigen. Auch der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ spricht sich in seinem G 4-3 dafür aus, bei der Deckung des Wohnbedarfs auch zielgruppenorientierte Angebote für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen <sup>23</sup>.

In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen stehen bereits Mehrfamilienhäuser, die über altersgerechte Wohnungen verfügen, zur Verfügung.

---

<sup>22</sup> vgl. Prognos, BFS, 2016

<sup>23</sup> Vgl. STP Zentrale Orte, G4-3

Ortsteil	Adresse	Betreiber	verfügbare Wohneinheiten	Status
Oebisfelde	Stürholzgarten	DRK	37	Bestand
Oebisfelde	Lehmweg	Pfeiffer	28	im Bau
Oebisfelde	Apfelweg	Langhof / Scheler / Langhof	4	Bestand
Oebisfelde	Apfelweg	Warnecke	5	in Planung
Oebisfelde	Stürholzgarten	Frejno	31	Bestand
Walbeck	Im Sande	Krüger	29	in Planung
<b>Summe</b>			<b>134</b>	

Tab. 12 In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vorhandener und geplanter altersgerechter Wohnraum (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2023)

Oebisfelde-Weferlingen verfügt demnach bereits über 72 bestehende altersgerechte Wohneinheiten. 28 weitere befinden sich derzeit im Bau und weitere 34 sind geplant. Der tatsächliche Bedarf bei den über 65-Jährigen liegt im Bundesdurchschnitt bei 3,0 %<sup>24</sup>. In den verwendeten Statistiken werden andere Altersstufen verwendet und die Bevölkerungsgruppe der über 67-Jährigen zusammengefasst. Der angegebene Bedarf von 3 % wird hier jedoch aus Gründen der besseren Handhabbarkeit gleichgesetzt.

Im Jahr 2021 leben in Oebisfelde-Weferlingen 3.170 Personen, die gemäß StaLA Sachsen-Anhalt über 67 Jahre alt sind, was einem Anteil von 23 % an der Gesamtbevölkerung von 13.544 Einwohnern entspricht. Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wird sich dieser Anteil bis zum Jahr 2035 auf 29,7 % erhöhen. In Anbetracht der 13.200 Einwohner, die für die vorliegenden Berechnungen für das Jahr 2035 prognostiziert werden, entspricht dies 3.920 Personen über 65 im Jahr 2035.

<sup>24</sup> vgl. Prognos, BFS, 2016

Jahr	EW ü 67	Bedarf an barrierefreiem Wohnen (3 %)	benötigte barrierefreie Wohnungen
2021	3170	95,10	95
2035	3920	117,60	118

Tab. 13 Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für den Planungszeitraum (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022)

Für die Herleitung der im Planungszeitraum bis 2035 benötigten barrierefreien und altersgerechten Wohnungen wird angenommen, dass diese Wohnungen jeweils nur von 1 Person bewohnt werden. Senioren-Wohngemeinschaften und andere Wohnformen werden hierüber nicht abgebildet, machen jedoch auch nur einen sehr kleinen Anteil an Wohnformen im Alter aus.

Aktuell besteht noch ein weiterer Neubaubedarf für altersgerechte Wohnungen. Von den in 2021 95 benötigten Wohnungen bestehen derzeit nur 72. Werden jedoch alle Wohneinheiten, die sich derzeit noch im Bau oder in der Planung befinden, in den kommenden Jahren umgesetzt, stehen in Oebisfelde-Weferlingen 134 altersgerechte Wohnungen zur Verfügung und damit mehr als bis 2035 mindestens benötigt werden. Von einem Überangebot ist dennoch nicht auszugehen. Die zur Herleitung des Bedarfs herangezogenen Studien sind bereits einige Jahre alt und die Wohnform der altersgerechten Wohnungen, in denen noch selbstständig gewohnt wird, wurde in den vergangenen Jahren immer attraktiver und auch stärker von der Zielgruppe akzeptiert. Daher ist davon auszugehen, dass bis 2035 mehr als die angesetzten 3 % der über 67-Jährigen einen Bedarf nach altersgerechten Wohnungen haben. Auch der aktuelle Immobilienmarkt spiegelt dies wieder. Neben den aktuell in Planung befindlichen Bauvorhaben laufen in der Stad Oebisfelde-Weferlingen bereits Gespräche mit anderen Projektträgern an anderen Standorten für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen. Dies ist auch wichtig, da sich das bislang vorhandene Angebot auf Oebisfelde begrenzt. Für die weitere Entwicklung ist es wichtig, auch in anderen Ortsteilen ein entsprechendes Angebot aufzubauen. Dafür eignen sich besonders bestehende Leerstände oder Baulücken in den Ortskernen, um die Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen zu gewährleisten, die den Bewohnern kurze Wege und damit langfristige Selbstständigkeit in der Führung des eigenen Haushaltes gewähren können.

### Zusätzliche Wohnbaufläche

Wie bereits erwähnt, wurde für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ein zusätzlicher Brut-  
towoohnbauandbedarf von 12 ha ermittelt. Da der Bedarf an altersgerechten Wohnun-  
gen bereits gedeckt ist, können diese 12 ha für die Errichtung von Ein- und Zweifami-  
lienhäusern vorgesehen werden. Über die Entwicklungsflächen, die im Kapitel 5.5 nä-  
her betrachtet werden, werden 8,1 ha für Wohnen ausgewiesen. Die dort ausgewiese-  
nen Mischbauflächen stehen dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung.

Der ermittelte Bedarf wird damit nicht vollständig ausgeschöpft. Ein gewisser Puffer  
wird hier auch für die Errichtung weiterer altersgerechter Wohnungen vorgesehen, von  
deren Errichtung nach derzeitigem Stand aufgrund der Änderungen auf dem Woh-  
nungsmarkt auszugehen ist. Die Wohneinheiten, die hier errichtet werden, werden  
baulich deutlich dichter umgesetzt (4 Wohneinheiten auf einem Grundstück) als Einfam-  
ilienhäuser. Auf den 8,1 ha ausgewiesener Wohnbaufläche können demnach vo-  
raussichtlich mehr Wohneinheiten umgesetzt werden, als durch die bloße Errichtung  
von Einfamilienhäusern denkbar wäre.

#### **5.4.3 Wohnbauflächen – Eigenbedarfsentwicklung aller Ortsteile**

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen besteht aus insgesamt 26 Ortsteilen, wobei die  
Ortsteile Oebisfelde und Weferlingen nach den Vorgaben der Regionalplanung eine  
grundzentrale Funktion besitzen.

Für die übrigen Ortsteile sind bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen die  
Ziele Z 25 und Z 26 LEP-LSA 2010 zu beachten. **Der 1. Entwurf des LEP 2024 bestätigt  
diese Aussage mit Z 3.1-3 und Z 3.1-4.** Danach ist in Orten, die keine zentrale Funktion  
besitzen, die Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. **Z 4-3 des Sachlichen  
Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“** macht dabei  
für die Planung raumbedeutsamer Vorhaben und Maßnahmen detailliertere Vorgaben  
zur Nachweisführung.

### Buchhorst

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	2	0	0	2	7	0	2	3	0	1	3
Gest.	4	3	2	3	4	1	4	3	5	9	1
	-	-	-	-	+	-	-	0	-	-	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>-19</b>

Tab. 14 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. Lediglich 2015 und 2021 gab es positive Ausreißer.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	236	49,96	11.791
2035	230	55,0	12.650
<b>Saldo</b>			<b>+ 859</b>

Tab. 15 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Buchhorst (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Buchhorst angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.



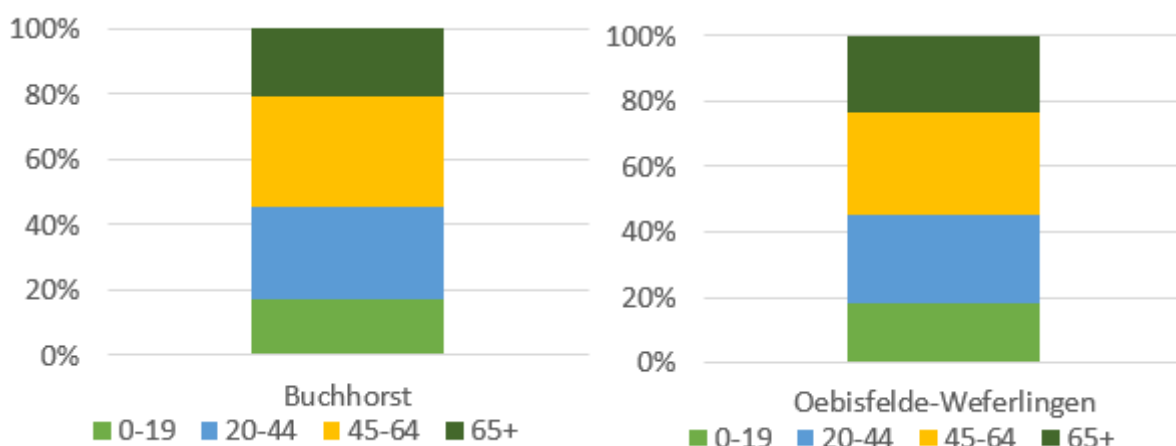


Abb. 41 Anteil der Altersgruppen in Buchhorst im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

In Buchhorst ist der Anteil der über 65-Jährigen kleiner als im gesamtstädtischen Durchschnitt, während der Anteil der 45- bis 64-Jährigen entsprechend größer ist. Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	4
2018	1
2019	0
2020	2
2021	0

Tab. 16 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2023)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Buchhorst insgesamt 8 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1,3 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanie- rungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Buchhorst	3	0	9

Tab. 17 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Buchhorst stehen insgesamt 3 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände als innerörtliche Bauflächenpotenziale sind nicht vorhanden. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Buchhorst im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Buchhorst ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 8 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung. Aufgrund der naturräumlichen Lage des Ortsteils Buchhorst besitzt dieser eine besondere Stellung hinsichtlich der Wohnqualität, insbesondere durch den unmittelbar angrenzenden Naturpark Drömling. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg (weniger als 30 Minuten Fahrzeit mit dem PKW) macht Buchhorst zudem auch für Pendler als Wohnstandort attraktiv.

In Buchhorst werden zusätzlich 4 gemischte Bauflächen mit insgesamt 1,43 ha, die dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung stehen, ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 etwa 11 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Neben der Eigenentwicklung des Ortes ist damit auch Raum für mögliche Zuzügler gesichert.

### Breitenrode

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	5	5	3	7	1	5	3	2	3	1	1
Gest.	3	6	4	3	3	3	6	2	5	6	3
	+	-	-	+	-	+	-	0	-	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-8</b>

Tab. 18 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. Positive Ausreißer gab es in den Jahren 2011, 2014 und 2016.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	442	49,96	22.082
2035	431	55,0	23.705
<b>Saldo</b>			<b>+ 1.623</b>

Tab. 19 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Breitenrode (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Breitenrode angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

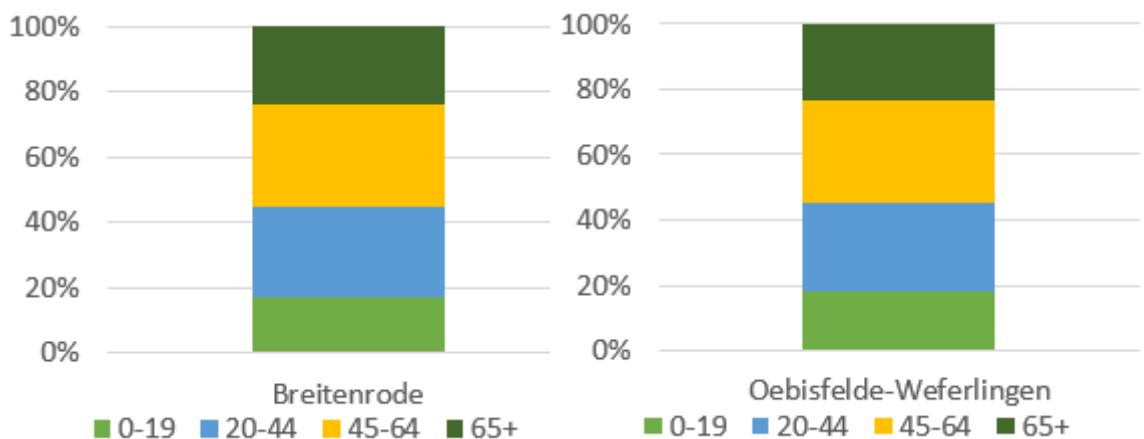


Abb. 42 Anteil der Altersgruppen in Breitenrode im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	0
2018	1
2019	2
2020	0
2021	0

Tab. 20 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Breitenrode insgesamt 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,8 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Breitenrode	3	0	0

Tab. 21 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Breitenrode stehen aktuell 3 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände als innerörtliche Bauflächenpotenziale sind nicht vorhanden. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Breitenrode im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Breitenrode ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielle Baulücke zur Verfügung.

In Breitenrode wird zusätzlich eine gemischte Baufläche mit 0,1 ha, die dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung steht, ausgewiesen. Auf dieser Fläche kann bis zum Jahr 2035 1 Wohneinheit als Einfamilienhaus errichtet werden. Die Eigenentwicklung des Ortes ist damit gesichert.

**Wassensdorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	3	2	1	3	4	3	4	3	5	6	8
Gest.	7	4	2	3	5	5	2	5	4	3	4
	-	-	-	0	-	-	+	-	+	+	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>-2</b>

Tab. 22 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. 2017, 2019, 2020 und 2021 gab es einen eher positiven Trend.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	390	49,96	19.484
2035	380	55,0	20.900
<b>Saldo</b>			<b>+ 1.416</b>

Tab. 23 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Wassensdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Wassensdorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

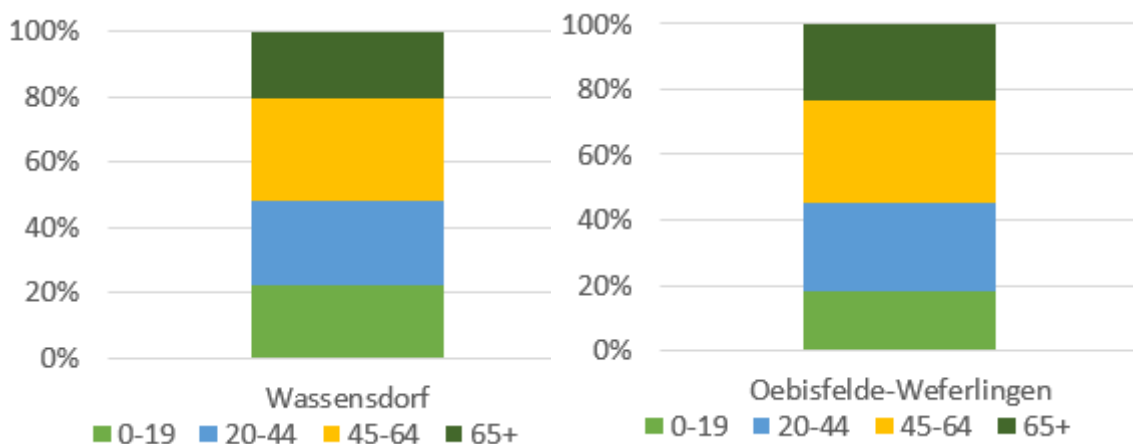


Abb. 43 Anteil der Altersgruppen in Wassensdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen größeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, die Gruppe der über 65-Jährigen ist kleiner.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	1
2018	1
2019	1
2020	0
2021	0

Tab. 24 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Wassensdorf insgesamt 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,8 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Wassensdorf	1	0	2

Tab. 25 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Wassendorf steht aktuell eine Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände als innerörtliche Bauflächenpotenziale sind nicht vorhanden. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 2 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden dabei vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Wassendorf im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Wassendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch 2 potenzielle Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten zur Verfügung. Die innerörtlichen vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortes ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Wassendorf werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.



**Weddendorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	4	2	1	8	3	4	5	4	6	5	4
Gest.	5	3	5	4	3	3	8	4	2	2	6
	-	-	-	+	0	+	-	0	+	+	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>+1</b>

Tab. 26 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren immer mal wieder positiv, sodass insgesamt auch der positive Trend überwiegt.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	525	49,96	26.229
2035	512	55,0	28.160
<b>Saldo</b>			<b>+ 1.931</b>

Tab. 27 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Weddendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Weddendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

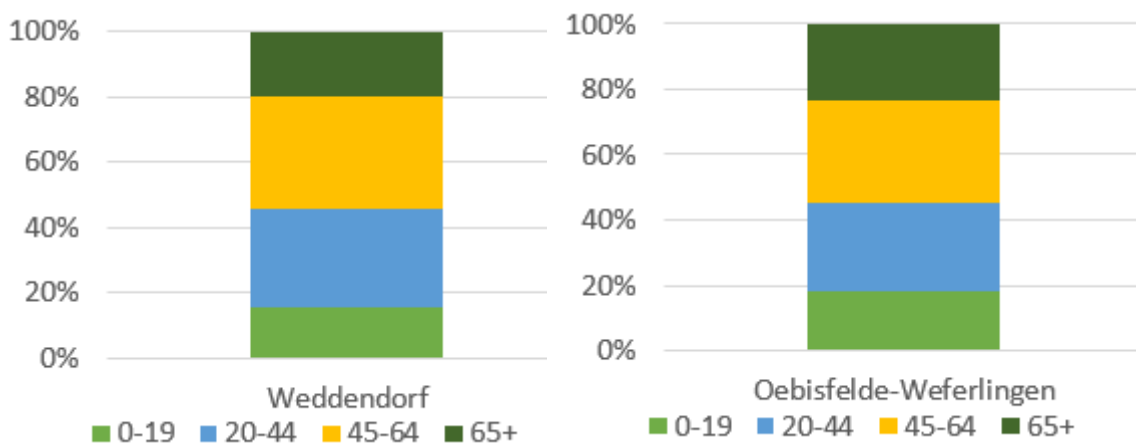


Abb. 44 Anteil der Altersgruppen in Weddendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht verringert.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	0
2018	1
2019	5
2020	0
2021	4

Tab. 28 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden in Weddendorf insgesamt 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Weddendorf	2	3	42

Tab. 29 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Weddendorf stehen aktuell 2 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem sind 3 Gebäude leerstehend bzw. sanierungsbedürftig. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 42 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Weddendorf im Planungszeitraum 44 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Weddendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurden 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 44 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die vorhandene Kindertagesstätte macht Weddendorf zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv. Die innerörtlichen vorhandenen Bauflächenpotenziale werden aufgrund der großen Zahl freier Baugrundstücke in bestehenden B-Plan-Gebieten für den Planungszeitraum auskömmlich sein.

In Weddendorf werden keine zusätzlichen Bauflächen für Wohnen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.

**Niendorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	2	1	2	2	1	3	3	1	0	1
Gest.	1	3	1	1	0	6	2	4	2	0	0
	0	-	0	+	+	-	+	-	-	0	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>-3</b>

Tab. 30 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ, auch wenn es immer wieder positive Ausreißer gab.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	201	49,96	10.042
2035	196	55,0	10.780
<b>Saldo</b>			<b>+ 738</b>

Tab. 31 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Niendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Niendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

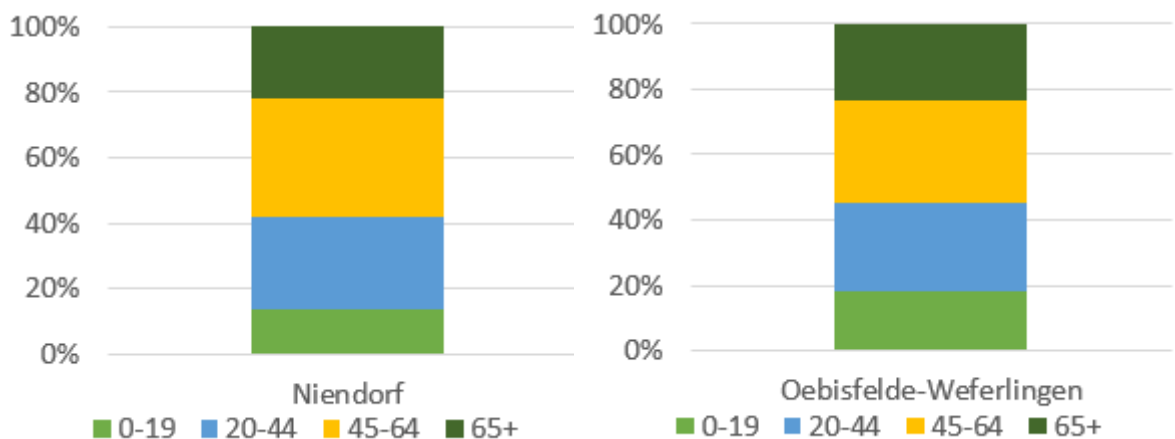


Abb. 45 Anteil der Altersgruppen in Niendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen leicht geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	3
2018	0
2019	1
2020	1
2021	1

Tab. 32 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 6 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1 Baugenehmigung pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Niendorf	2	0	0

Tab. 33 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Niendorf stehen aktuell 2 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände als innerörtliche Bauflächenpotenziale gibt es nicht. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Niendorf im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Niendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 6 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielle Baulücke zur Verfügung. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg (weniger als 30 Minuten Fahrzeit mit dem PKW) macht Niendorf zudem auch für Pendler als Wohnstandort attraktiv.

In Niendorf werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,39 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 5 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Neben der Eigenentwicklung des Ortes ist damit auch Raum für mögliche Zuzügler gesichert.

**Bergfriede**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	0	1	0	0	0	1	2	1	2	0	0
Gest.	3	2	0	1	1	0	3	1	4	1	0
	-	-	0	-	-	+	-	0	-	-	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>-9</b>

Tab. 34 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren, bis auf 2016, stets negativ.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	96	49,96	4.796
2035	94	55,0	5.170
<b>Saldo</b>			<b>+ 374</b>

Tab. 35 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Bergfriede (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Bergfriede angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

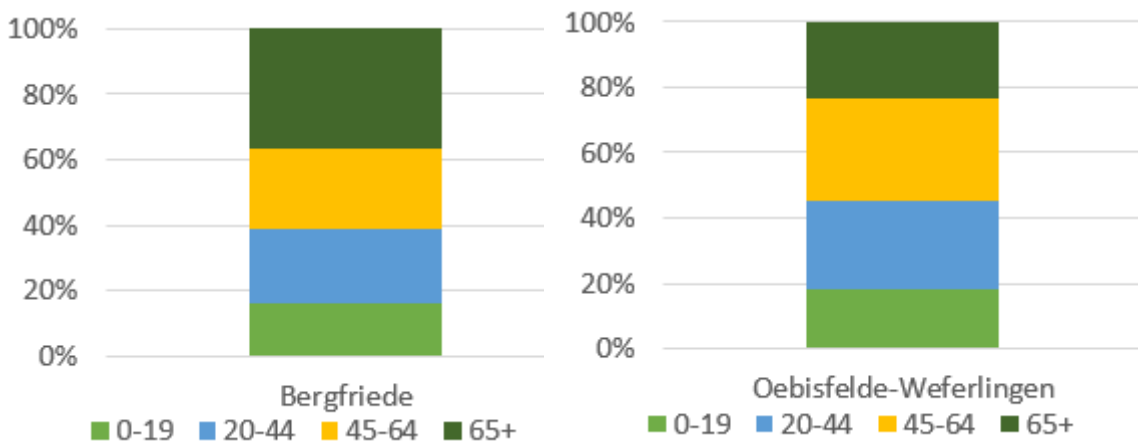


Abb. 46 Anteil der Altersgruppen in Bergfriede im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist stark erhöht.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	1

Tab. 36 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurde in Bergfriede eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Bergfriede	1	1	0

Tab. 37 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)



In Bergfriede stehen aktuell eine Baulücke und ein leerstehendes Gebäude zur Bebauung zur Verfügung. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Bergfriede im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Bergfriede ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurde 1 Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung.

In Bergfriede werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.

### Oebisfelde

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	43	36	37	29	42	62	31	59	41	45	39
Gest.	56	48	53	62	64	63	60	65	57	73	66
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-203</b>

Tab. 38 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren stets negativ. Die drei in Oebisfelde vorhandenen Senioren-/Pflegeeinrichtungen können dieses Ergebnis jedoch verfälschen und negativer darstellen, als es tatsächlich ist.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	4.742	49,96	236.910
2035	4.622	55,0	254.210
<b>Saldo</b>			<b>+ 17.300</b>

Tab. 39 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Oebisfelde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Oebisfelde angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

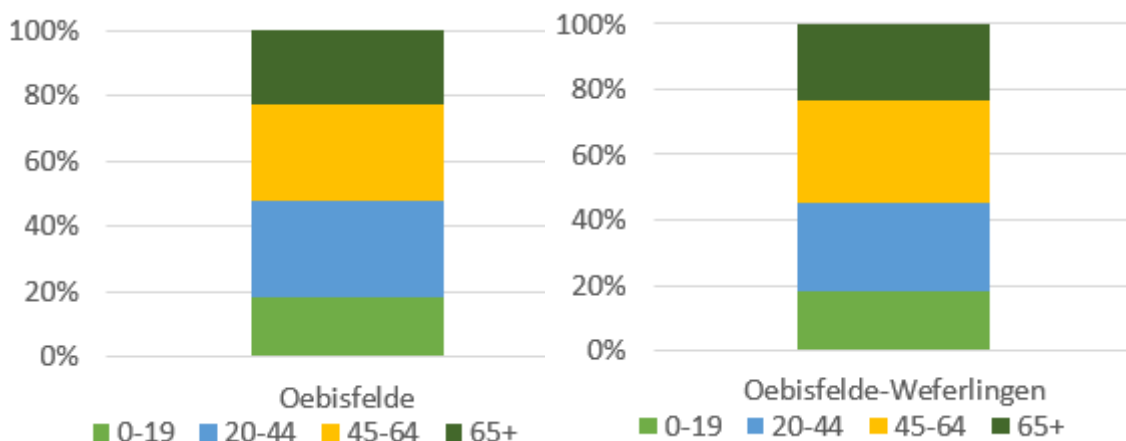


Abb. 47 Anteil der Altersgruppen in Oebisfelde im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die Verteilung der Altersgruppen in Oebisfelde entspricht in etwa dem Durchschnitt der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	9
2017	6
2018	17
2019	13
2020	32
2021	29

Tab. 40 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 106 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 17,7 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Oebisfelde	7	27	42

Tab. 41 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Oebisfelde stehen aktuell 7 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 27 Leerstände bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 42 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Oebisfelde im Planungszeitraum 53 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Oebisfelde ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 106 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 53 Baugrundstücke zur Verfügung.

In Oebisfelde werden zusätzlich 1 Mischbaufläche mit 1,87 ha und 4 Wohnbauflächen mit insgesamt 1,3 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 insgesamt 25 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Als Zentraler Ort können in Oebisfelde Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen werden. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg sowie die gute verkehrliche Anbindung dorthin (ca. 20 Minuten Fahrzeit mit dem PKW oder 10 Minuten mit der Bahn) machen Oebisfelde zudem auch für Pendler als Wohnstandort attraktiv. Die vorhandenen Kindertagesstätten, Grundschulen und die Sekundarschule machen Oebisfelde zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen kann Oebisfelde auch in den kommenden Jahren seine überörtliche Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich erfüllen.

**Bösdorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	3	7	2	3	3	6	4	1	4	1	4
Gest.	4	4	5	4	1	6	4	9	3	5	3
	-	+	-	-	+	0	0	-	+	-	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>-10</b>

Tab. 42 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)  
 Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. Positive Ausreißer gab es in den Jahren 2012, 2015, 2019 und 2021.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	377	49,96	18.835
2035	367	55,0	20.185
<b>Saldo</b>			<b>+ 1.350</b>

Tab. 43 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Bösdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Bösdorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

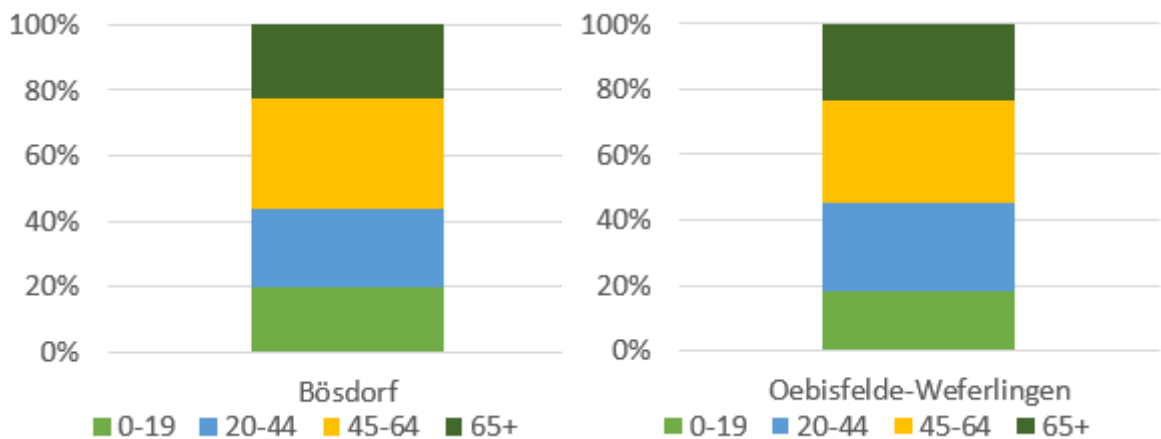


Abb. 48 Anteil der Altersgruppen in Bösdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	4
2017	1
2018	1
2019	1
2020	1
2021	1

Tab. 44 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 9 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1,5 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Bösdorf	0	2	0

Tab. 45 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Bösdorf steht aktuell keine Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Es gibt jedoch zwei leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden dabei vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Bösdorf im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Bösdorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 9 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung. Die gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum Wolfsburg (etwa 15 Minuten Fahrzeit mit dem ÖPNV) macht Bösdorf zudem auch für Pendler als Wohnstandort attraktiv. Die vorhandene Kindertagesstätte macht Bösdorf ebenfalls als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv.

In Bösdorf werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,35 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 5 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist damit für die kommenden Jahre gesichert und auch Potenziale für Zuzügler (Pendler) werden geschaffen.

**Gehrendorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	2	3	2	4	1	4	1	3	0	1	0
Gest.	3	4	2	0	2	2	2	3	2	1	0
	-	-	0	+	-	+	-	0	-	0	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>0</b>

Tab. 46 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren eher negativ mit wenig positiven Ausreißern. Insgesamt hat sich die Entwicklung in den letzten 11 Jahren angeglichen.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	181	49,96	9.043
2035	176	55,0	9.680
<b>Saldo</b>			<b>+ 637</b>

Tab. 47 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Gehrendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Gehrendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.



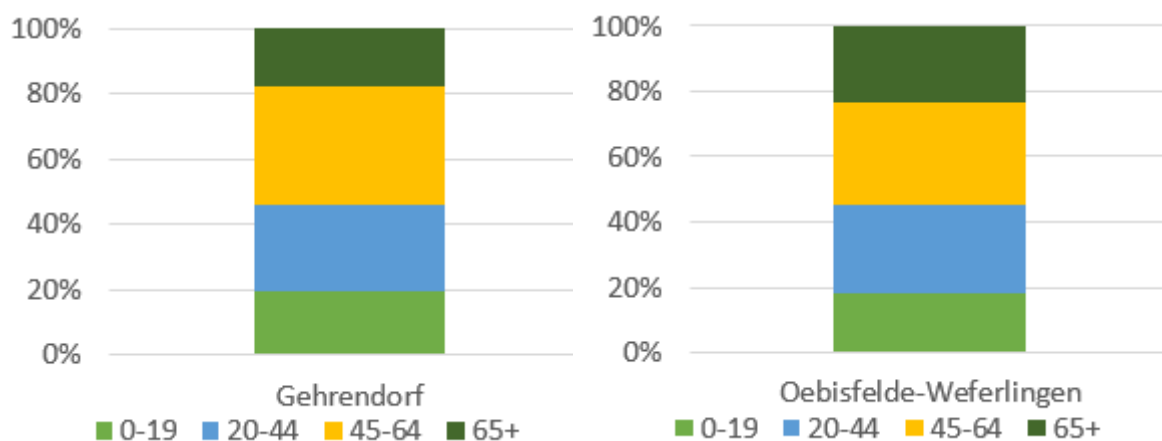


Abb. 49 Anteil der Altersgruppen in Gehrendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist deutlich geringer, während die Gruppe 45-64 deutlich am stärksten vertreten ist.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	1
2019	1
2020	0
2021	0

Tab. 48 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,3 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Gehrendorf	0	4	0

Tab. 49 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Gehrendorf stehen aktuell keine Baulücken zur Verfügung. Jedoch gibt es 4 leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Gehrendorf im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Gehrendorf hat sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren angeglichen. Es wurden 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung.

In Gehrendorf wird zusätzlich 1 Wohnbaufläche mit 0,32 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 4 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Everingen**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	1	2	1	0	2	2	1	1	2	0
Gest.	4	2	0	3	1	3	2	1	1	6	0
	-	-	+	-	-	-	0	0	0	-	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>-10</b>

Tab. 50 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. Lediglich 2013 gab es einen positiven Ausreißer.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	172	49,96	8.593
2035	168	55,0	9.240
<b>Saldo</b>			<b>+ 647</b>

Tab. 51 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Everingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Everingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

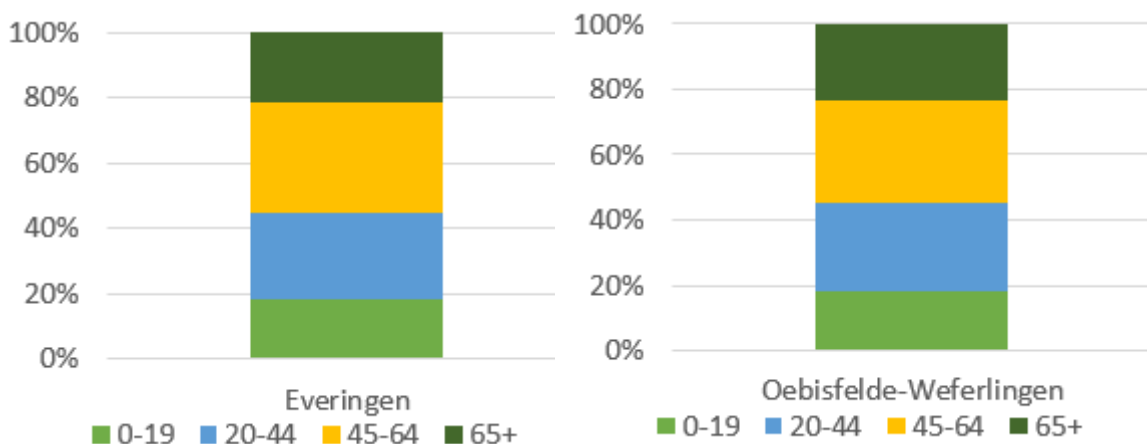


Abb. 50 Anteil der Altersgruppen in Everingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht geringer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0

Tab. 52 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden keine Baugenehmigungen erteilt.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanie- rungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Everingen	4	3	2

Tab. 53 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Everingen stehen aktuell 4 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 3 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 2 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Everingen im Planungszeitraum 4 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Everingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 4 Baugrundstücke zur Verfügung. Die innerörtlichen vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortes ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Everingen werden keine Bauflächen für Wohnen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.

**Lockstedt**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	2	2	2	0	2	0	3	0	2	0	4
Gest.	0	2	2	0	1	4	2	0	2	2	0
	+	0	0	0	+	-	+	0	0	-	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>+2</b>

Tab. 54 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher positiv.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	180	49,96	8.993
2035	175	55,0	9.625
<b>Saldo</b>			<b>+ 632</b>

Tab. 55 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Lockstedt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Lockstedt angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

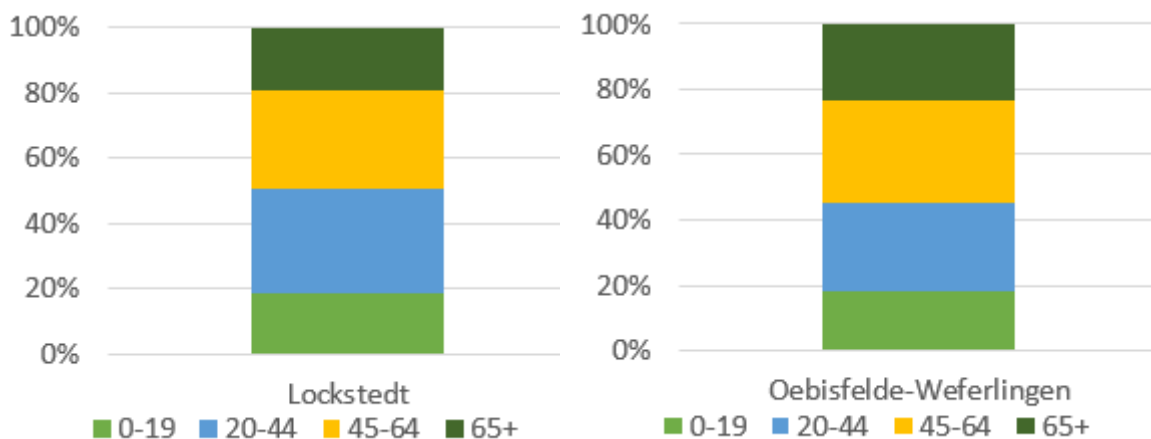


Abb. 51 Anteil der Altersgruppen in Lockstedt im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen leicht größeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, die Gruppe der über 65-Jährigen ist kleiner.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	3
2021	0

Tab. 56 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 3 Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,5 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Lockstedt	0	3	1

Tab. 57 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Lockstedt gibt es aktuell keine Baulücken, dagegen aber 3 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne steht noch 1 Baugrundstück zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Lockstedt im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Lockstedt ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Die Bevölkerung ist im Durchschnitt jünger als in der Gesamtstadt. Es wurden 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 Baugrundstücke zur Verfügung. In Lockstedt besteht grundsätzlich der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken, derzeit sind jedoch kaum noch geeigneten Potenziale vorhanden.

In Lockstedt werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,58 ha und eine gemischte Baufläche mit insgesamt 0,12 ha, die dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung stehen, ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 8 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre wieder gesichert.



### Rätzlingen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	6	6	2	7	9	7	5	4	5	2	9
Gest.	7	6	3	9	6	9	3	6	8	8	10
	-	0	-	-	+	-	+	-	-	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-13</b>

Tab. 58 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Rätzlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. 2015 und 2017 gab es positive Ausreißer.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	676	49,96	33.773
2035	659	55,0	36.245
<b>Saldo</b>			<b>+ 2.472</b>

Tab. 59 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Rätzlingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Rätzlingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde wie bereits im Kapitel 5.4.2 von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

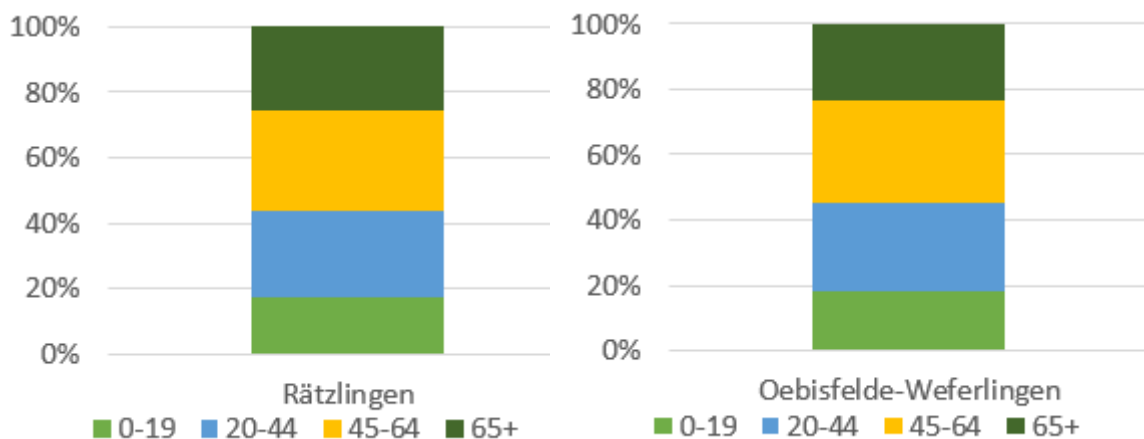


Abb. 52 Anteil der Altersgruppen in Rätzlingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht erhöht.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	2
2018	1
2019	2
2020	2
2021	3

Tab. 52 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Rätzlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Rätzlingen	0	2	22

Tab. 53 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Rätzlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Rätzlingen stehen aktuell keine Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Es gibt jedoch 2 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 22 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Rätzlingen im Planungszeitraum 23 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Rätzlingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 23 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum Wolfsburg (etwa 20 Minuten Fahrzeit mit dem ÖPNV) macht Rätzlingen zudem auch für Pendler als Wohnstandort attraktiv. Die vorhandene Kindertagesstätte und die Grundschule mit Hort machen Rätzlingen zudem als Wohnstandort für Familien besonders interessant.

In Rätzlingen werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,65 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 8 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist damit für die kommenden Jahre gesichert und auch Potenziale für Zuzügler (Pendler) werden geschaffen.

### Kathendorf

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	5	3	4	4	3	6	1	2	3	2
Gest.	2	0	7	2	4	3	4	3	3	1	1
	-	+	-	+	0	0	+	-	-	0	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>+4</b>

Tab. 60 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren immer mal wieder positiv, sodass insgesamt auch der positive Trend überwiegt.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	265	49,96	13.239
2035	258	55,0	14.190
<b>Saldo</b>			<b>+ 951</b>

Tab. 61 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Kathendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Kathendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

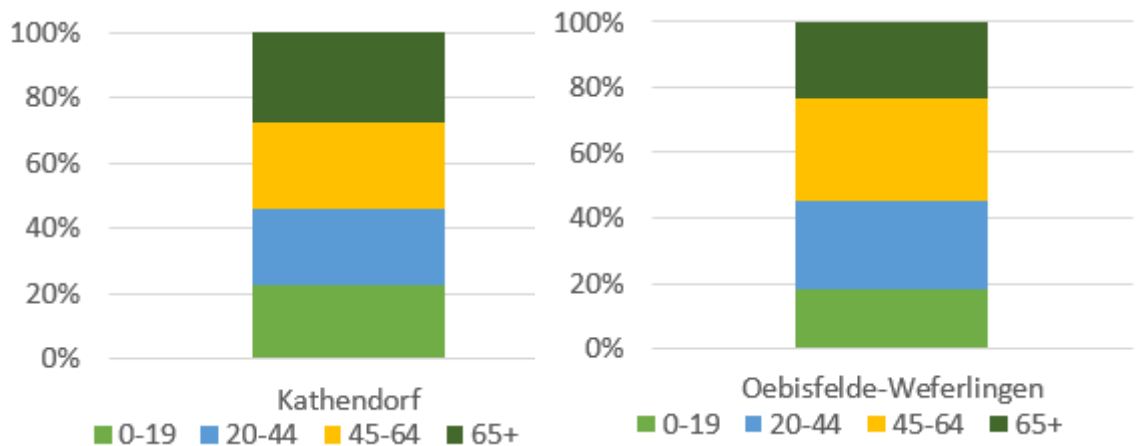


Abb. 53 Anteil der Altersgruppen in Kathendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht erhöht.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	4
2018	1
2019	2
2020	0
2021	0

Tab. 62 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 8 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1,3 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Kathendorf	0	1	4

Tab. 63 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Kathendorf gibt es aktuell keine Baulücken, jedoch ein Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 4 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Kathendorf im Planungszeitraum 4 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Kathendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurden 8 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch 4 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Kathendorf wird zusätzlich 1 Wohnbaufläche mit 0,19 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 3 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Etingen**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	3	6	3	6	7	4	4	2	5	3	3
Gest.	4	8	5	5	7	8	2	9	5	5	7
	-	-	-	+	0	-	+	-	0	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-19</b>

Tab. 64 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. 2014 und 2017 gab es positive Ausreißer.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	470	49,96	23.481
2035	458	55,0	25.190
<b>Saldo</b>			<b>+ 1.709</b>

Tab. 65 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Etingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Etingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

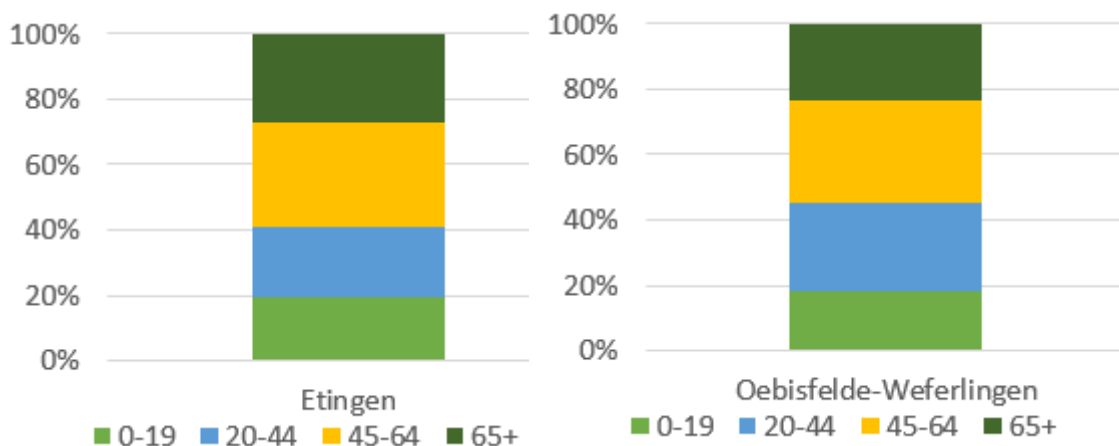


Abb. 54 Anteil der Altersgruppen in Etingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, der Anteil der Kinder und Jugendliche dagegen ist sogar ein paar Prozentpunkte größer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	4
2017	0
2018	0
2019	2
2020	2
2021	1

Tab. 66 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 9 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1,5 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Etingen	2	0	0

Tab. 67 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)



In Etingen stehen aktuell 2 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Leerstände als innerörtliche Bauflächenpotenziale sind nicht vorhanden. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Etingen im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Etingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 9 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielle Baulücke zur Verfügung. Die vorhandene Kindertagesstätte macht Etingen zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv.

In Etingen werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,54 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 6 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Seggerde**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Gest.	1	0	1	1	0	1	5	3	0	2	0
	-	0	-	-	0	-	-	-	0	-	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>-13</b>

Tab. 68 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren stets stagnierend oder negativ.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	116	49,96	5.795
2035	113	55,0	6.215
<b>Saldo</b>			<b>+ 420</b>

Tab. 69 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Seggerde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Seggerde angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

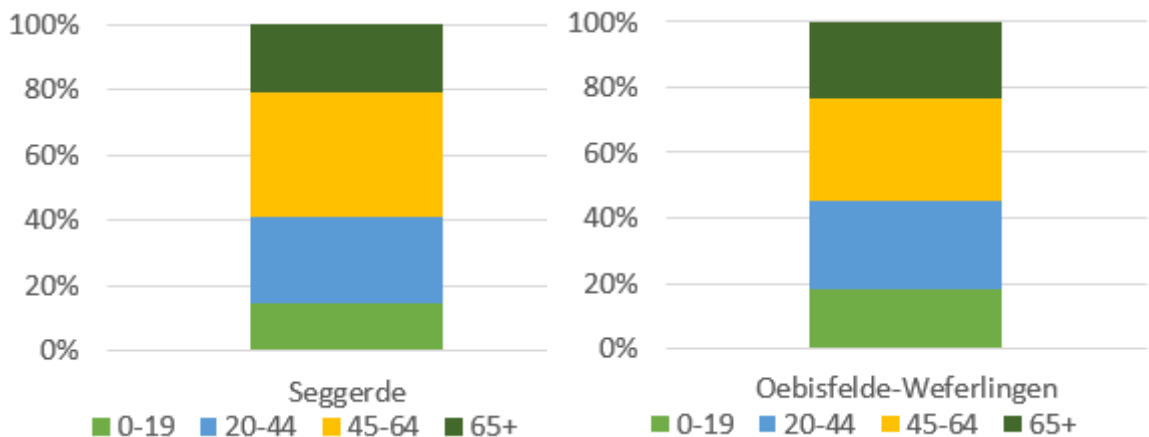


Abb. 55 Anteil der Altersgruppen in Seggerde im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen leicht geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, auch der Anteil der über 65-Jährigen ist leicht verringert.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0

Tab. 70 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden keine Baugenehmigungen erteilt.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Seggerde	1	4	0

Tab. 71 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Seggerde steht aktuell 1 Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 4 leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Seggerde im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Seggerde ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die nicht vorhandenen Baugenehmigungen machen deutlich, dass in Seggerde keine geeigneten Bauflächen zur Verfügung stehen.

In Seggerde wird zusätzlich eine Wohnbaufläche mit insgesamt 0,08 ha und eine gemischte Baufläche mit 0,22 ha, die dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung stehen, ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 2 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Eickendorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	3	2	2	5	0	4	4	2	2	1
Gest.	2	1	1	2	2	1	0	1	1	4	0
	-	+	+	0	+	-	+	+	+	-	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>+11</b>

Tab. 72 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren insgesamt positiv.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	177	49,96	8.843
2035	173	55,0	9.515
<b>Saldo</b>			<b>+ 672</b>

Tab. 73 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Eickendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Eickendorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

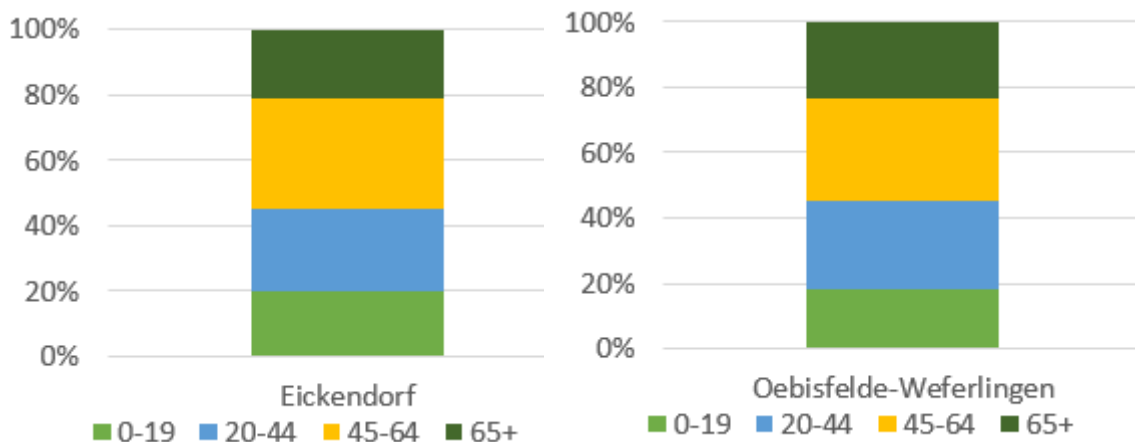


Abb. 56 Anteil der Altersgruppen in Eickendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist geringer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	2
2018	1
2019	1
2020	1
2021	0

Tab. 74 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 6 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 1 Baugenehmigung pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Eickendorf	1	2	0

Tab. 75 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Eickendorf steht aktuell 1 Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 2 leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Eickendorf im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Eickendorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurden 6 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung.

In Eickendorf werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,28 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 3 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Klinze**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	0	0	0	0	1	1	0	2	0	1
Gest.	2	2	2	0	0	0	1	0	2	0	0
	-	-	-	0	0	+	0	0	0	0	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>-3</b>

Tab. 76 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren war eher negativ.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	115	49,96	5.745
2035	112	55,0	6.160
<b>Saldo</b>			<b>+ 415</b>

Tab. 77 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Klinze (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Klinze angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.



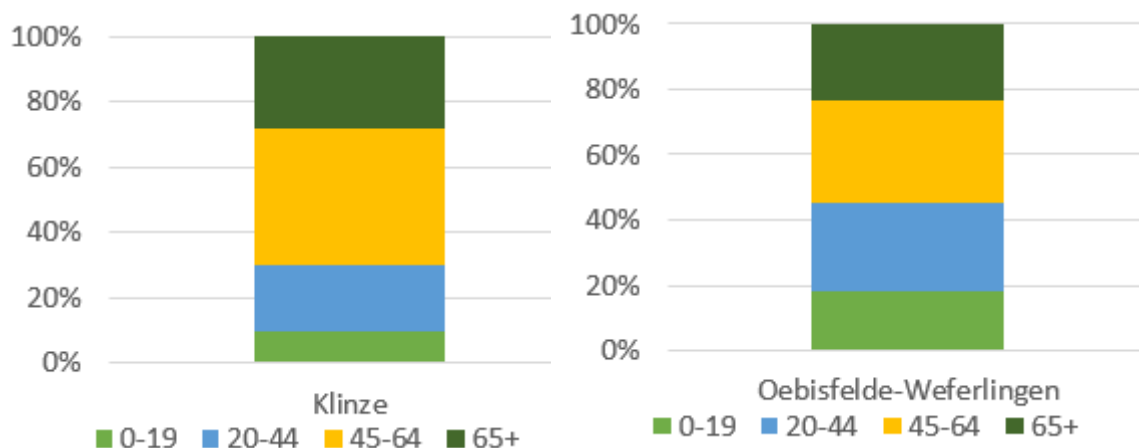


Abb. 57 Anteil der Altersgruppen in Klinze im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen deutlich geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen dagegen ist größer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	1
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0

Tab. 78 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurde nur eine Baugenehmigung erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Klinze	4	3	0

Tab. 79 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Klinze stehen aktuell 4 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 3 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Klinze im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Klinze ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurde eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Klinze wird zusätzlich 1 Wohnbaufläche mit 0,26 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 3 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert

**Hödingen**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	3	3	2	2	5	1	5	2	1	2	2
Gest.	2	4	3	2	4	2	2	2	1	2	2
	+	-	-	0	+	-	+	0	0	0	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>+2</b>

Tab. 80 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren war immer mal wieder positiv, sodass auch insgesamt der positive Trend überwiegt.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	257	49,96	12.840
2035	250	55,0	13.750
<b>Saldo</b>			<b>+ 910</b>

Tab. 81 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Hödingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Hödingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

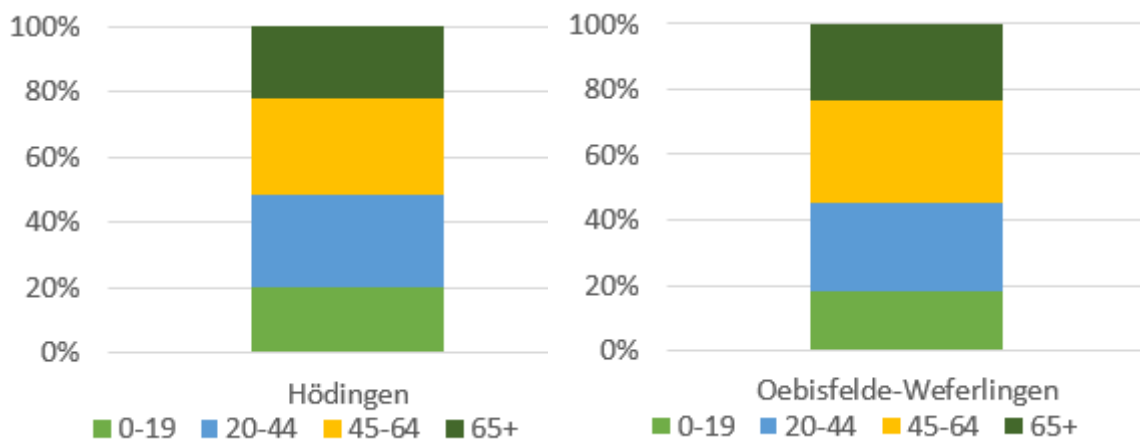


Abb. 58 Anteil der Altersgruppen in Hödingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen leicht größeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	3
2021	0

Tab. 82 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 3 Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,5 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Hödingen	3	6	0

Tab. 83 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Hödingen stehen aktuell 3 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 6 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Hödingen im Planungszeitraum 3 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Hödingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurden 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Des Weiteren stehen rechnerisch insgesamt 3 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die innerörtlichen vorhandenen Bauflächenpotenziale werden für den Planungszeitraum auskömmlich sein. Die Eigenentwicklung des Ortes ist damit für die nächsten Jahre gesichert.

In Hödingen werden keine zusätzlichen Bauflächen zum Wohnen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.

**Döhren**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	4	0	1	8	0	2	3	3	2	2	2
Gest.	6	3	3	4	2	2	0	0	2	1	3
	-	-	-	+	-	0	+	+	0	+	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>+1</b>

Tab. 84 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren immer mal wieder positiv, sodass insgesamt auch der positive Trend überwiegt.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	190	49,96	9.492
2035	185	55,0	10.175
<b>Saldo</b>			<b>+ 683</b>

Tab. 85 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Döhren (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Döhren angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

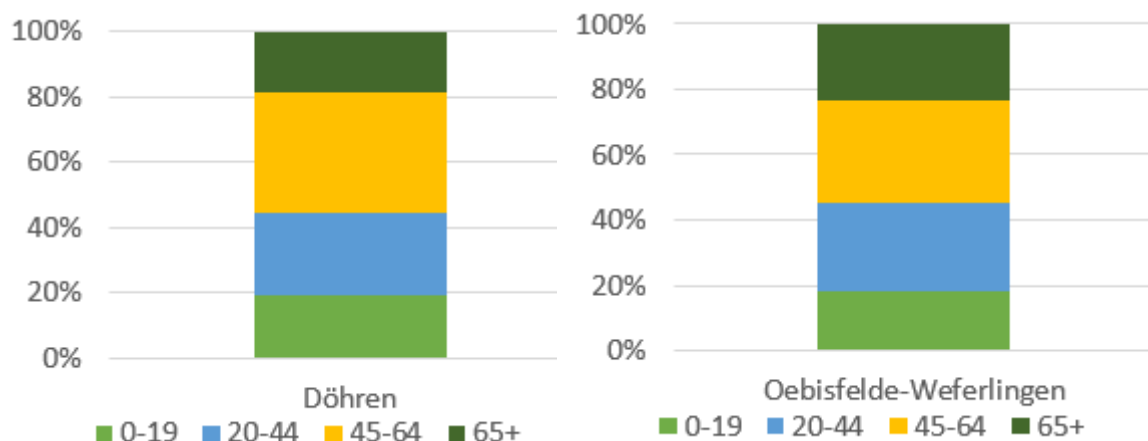


Abb. 59 Anteil der Altersgruppen in Döhren im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist geringer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	2
2017	0
2018	0
2019	0
2020	1
2021	2

Tab. 86 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,8 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanie- rungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Döhren	1	1	4

Tab. 87 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Döhren steht aktuell eine Baulücke zur Bebauung zur Verfügung und ein Gebäude ist leerstehend bzw. sanierungsbedürftig. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 4 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Döhren im Planungszeitraum 4 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Döhren ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurden 5 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 4 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Döhren wird zusätzlich eine Wohnbaufläche mit insgesamt 0,21 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 3 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.



### Weferlingen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	25	16	24	19	23	26	22	11	23	16	23
Gest.	23	25	28	26	27	29	34	21	21	31	36
	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-73</b>

Tab. 88 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren insgesamt negativ. Lediglich 2011 und 2019 gab es positive Ausreißer. Die zwei in Weferlingen vorhandenen Senioren-/Pflegeeinrichtungen können dieses Ergebnis jedoch verfälschen und negativer darstellen, als es eigentlich ist.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	2.125	49,96	106.165
2035	2.071	55,0	113.905
<b>Saldo</b>			<b>+ 7.740</b>

Tab. 89 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Weferlingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Weferlingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

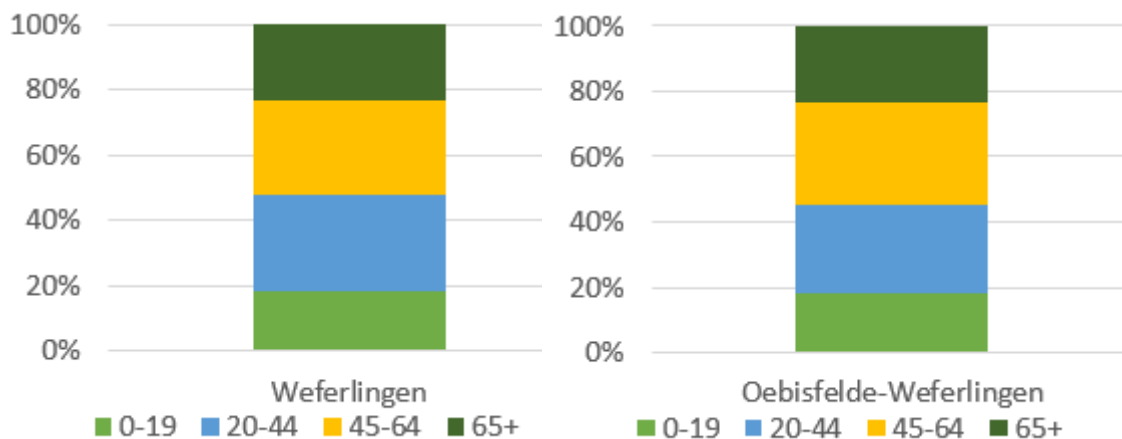


Abb. 60 Anteil der Altersgruppen in Weferlingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen in etwa den gleichen Anteil ein, wie in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	7
2017	1
2018	6
2019	1
2020	5
2021	4

Tab. 90 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden 24 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 4 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Weferlingen	5	15	20

Tab. 91 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Weferlingen stehen aktuell 5 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung und 15 Gebäude sind leerstehend bzw. sanierungsbedürftig. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen noch 20 Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Weferlingen im Planungszeitraum 27 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Weferlingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 24 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 27 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die vorhandene Kindertagesstätte sowie die Grundschule und das Gymnasium machen Weferlingen zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv.

In Weferlingen werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die Eigenentwicklung sind noch ausreichend Potenziale vorhanden.

**Ribbensdorf**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	2	0	1	1	2	0	1	1	1	1	0
Gest.	1	1	3	1	2	1	0	5	0	2	0
	+	-	-	0	0	-	+	-	+	-	0
<b>Saldo ges.</b>											<b>-6</b>

Tab. 92 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren war negativ. Lediglich 2011, 2017 und 2019 gab es positive Ausreißer.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	179	49,96	8.943
2035	174	55,0	9.570
<b>Saldo</b>			<b>+ 627</b>

Tab. 93 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Ribbensdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Ribbensdorf angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

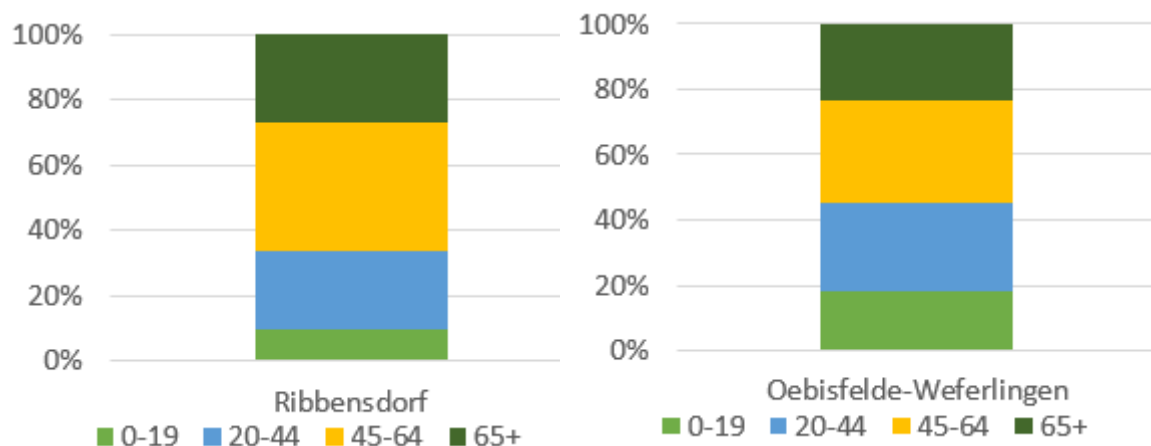


Abb. 61 Anteil der Altersgruppen in Ribbensdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen deutlich geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist nahezu halb so groß, wie in der EHG.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0

Tab. 94 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden keine Baugenehmigungen erteilt.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Ribbensdorf	2	3	0

Tab. 95 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Ribbensdorf stehen aktuell 2 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 3 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Ribbensdorf im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Ribbensdorf ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden keine Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Ribbensdorf wird zusätzlich 1 Wohnbaufläche mit 0,16 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 2 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist damit für die kommenden Jahre gesichert.

**Siestedt**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	3	3	0	3	1	1	2	3	0	0	0
Gest.	3	2	4	2	3	0	4	1	1	2	6
	0	+	-	+	-	+	-	+	-	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-12</b>

Tab. 96 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ, mit wenigen positiven Ausreißern.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	160	49,96	7.994
2035	156	55,0	8.580
<b>Saldo</b>			<b>+ 586</b>

Tab. 97 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Siestedt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Siestedt angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

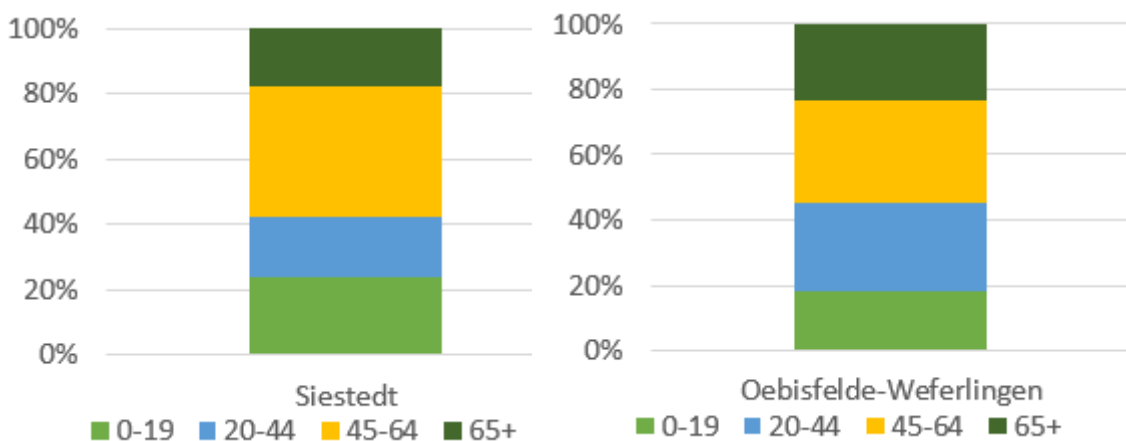


Abb. 62 Anteil der Altersgruppen in Siestedt im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), ist nur wenige Prozentpunkte niedriger, als in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen sogar deutlich kleiner.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	0

Tab. 98 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurde eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Siestedt	2	4	0

Tab. 99 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)



In Siestedt stehen 2 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 2 leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Siestedt im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Siestedt ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurde eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Siestedt wird zusätzlich 1 Wohnbaufläche mit 0,13 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 2 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

**Walbeck**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	6	5	4	5	9	4	9	8	5	3	4
Gest.	8	9	5	4	5	14	5	8	5	8	13
	-	-	-	+	+	-	+	0	0	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-22</b>

Tab. 100 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren eher negativ. Positive Ausreißer gab es 2014, 2015 und 2017. Die in Weferlingen vorhandene Senioren-/Pflegeeinrichtung kann dieses Ergebnis jedoch verfälschen und negativer darstellen, als es eigentlich ist.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	672	49,96	33.573
2035	655	55,0	36.025
<b>Saldo</b>			<b>+ 2.452</b>

Tab. 101 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Walbeck (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Walbeck angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

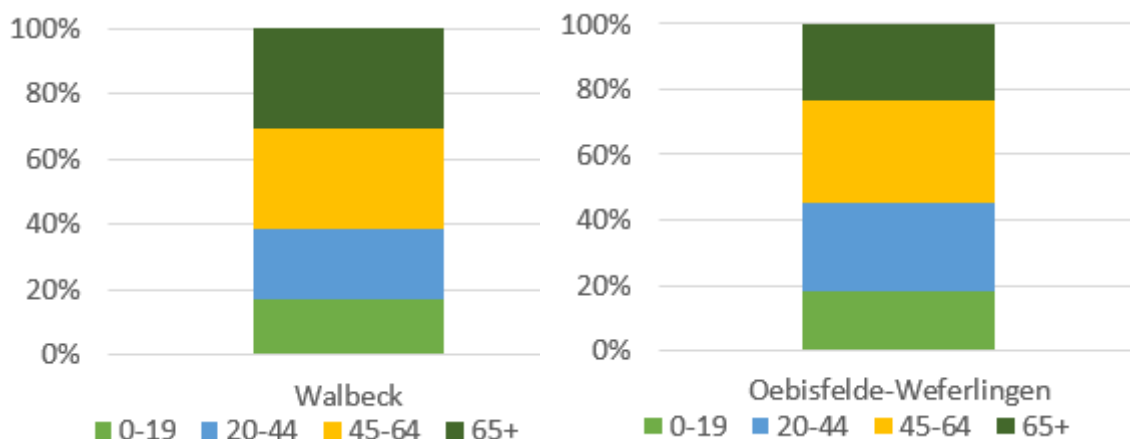


Abb. 63 Anteil der Altersgruppen in Walbeck im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, der Anteil der über 65-Jährigen ist in Walbeck deutlich größer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	1
2017	0
2018	1
2019	1
2020	0
2021	1

Tab. 102 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 4 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,7 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Walbeck	0	3	0

Tab. 103 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Walbeck steht aktuell keine Baulücke zur Verfügung. Es gibt 3 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Walbeck im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Walbeck ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 4 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung. Die vorhandene Kindertagesstätte macht Walbeck zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv.

In Walbeck werden zusätzlich 2 Wohnbauflächen mit insgesamt 0,35 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen können bis zum Jahr 2035 4 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

### Eschenrode

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	4	3	4	1	0	1	1	2	1	1	2
Gest.	1	2	1	0	5	1	1	2	2	0	1
	+	+	+	+	-	0	0	0	-	+	+
<b>Saldo ges.</b>											<b>+4</b>

Tab. 104 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren überwiegend positiv.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	148	49,96	7.394
2035	144	55,0	7.920
<b>Saldo</b>			<b>+ 526</b>

Tab. 105 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Eschenrode (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Eschenrode angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

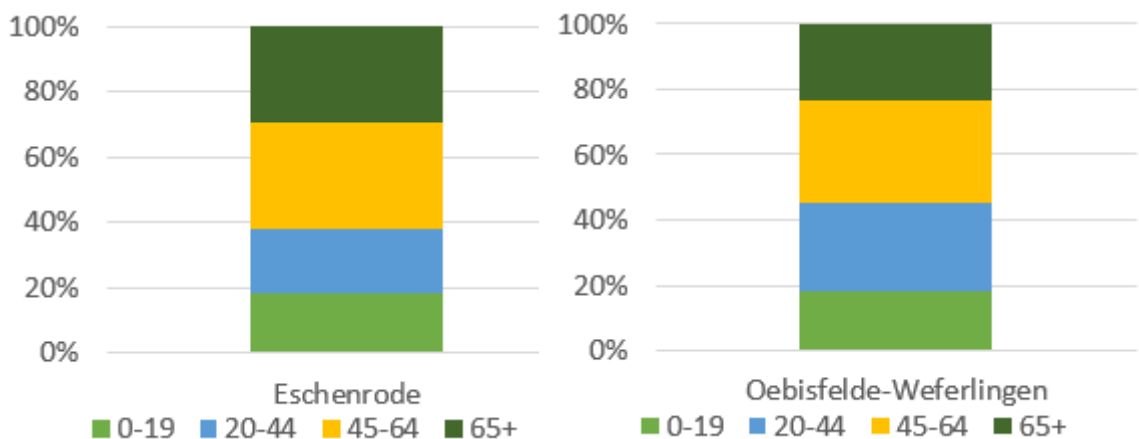


Abb. 64 Anteil der Altersgruppen in Eschenrode im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt, die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist größer.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	0
2021	1

Tab. 106 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurde eine Baugenehmigung erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Eschenrode	1	1	0

Tab. 107 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Eschenrode steht aktuell eine Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es ein Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Eschenrode im Planungszeitraum 1 Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird.

In Eschenrode ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren positiv. Es wurde eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt und es steht rechnerisch 1 potenzielles Baugrundstück zur Verfügung.

In Eschenrode wird zusätzlich eine gemischte Baufläche mit insgesamt 0,2 ha, die dem Wohnen zur Hälfte zur Verfügung stehen, ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 2 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

### Schwanefeld

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	1	0	1	0	2	0	0	2	1	1	2
Gest.	3	2	2	3	2	2	3	2	2	2	3
	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-16</b>

Tab. 108 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren stets negativ oder stagnierend.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	223	49,96	11.141
2035	217	55,0	11.935
<b>Saldo</b>			<b>+ 794</b>

Tab. 109 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Schwanefeld (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Schwanefeld angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.



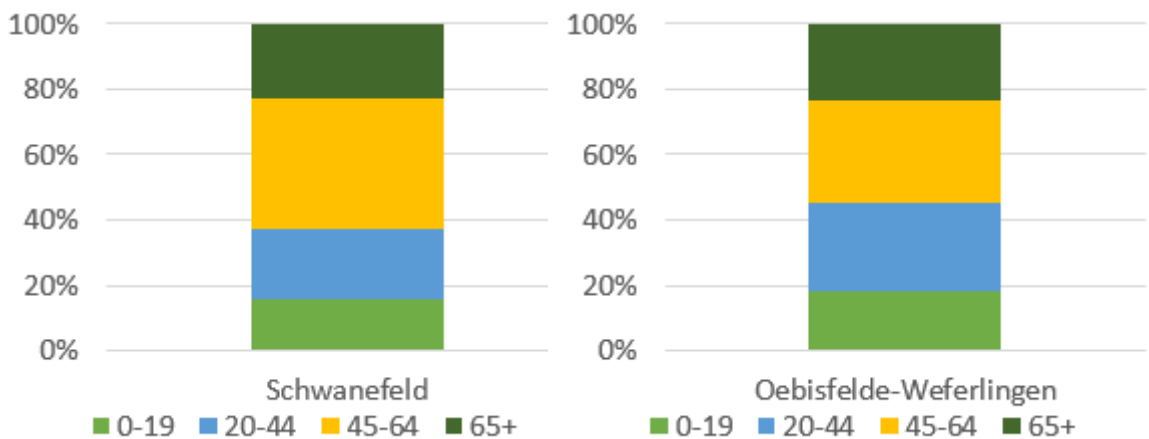


Abb. 65 Anteil der Altersgruppen in Schwanefeld im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), nehmen einen geringeren Anteil ein, als in der Gesamtstadt. Besonders die Altersgruppe 45-64 ist in Schwanefeld stark vertreten.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	0
2017	0
2018	0
2019	0
2020	1
2021	0

Tab. 110 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurde eine Baugenehmigung erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 0,2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Schwanefeld	1	6	0

Tab. 111 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Schwanefeld steht aktuell eine Baulücke zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 6 leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Schwanefeld im Planungszeitraum 2 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Schwanefeld ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurde eine Baugenehmigung für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 2 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung.

In Schwanefeld wird zusätzlich eine Wohnbaufläche mit insgesamt 0,15 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 2 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

### Hörsingen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geb.	6	1	7	6	5	5	6	5	7	9	3
Gest.	7	4	6	6	9	6	6	6	3	5	6
	-	-	+	0	-	-	0	-	+	+	-
<b>Saldo ges.</b>											<b>-4</b>

Tab. 112 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren immer mal wieder positiv, trotzdem überwiegt ein negativer Trend.

	EW	m <sup>2</sup> /EW	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
2021	560	49,96	27.978
2035	546	55,0	30.030
<b>Saldo</b>			<b>+ 2.052</b>

Tab. 113 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Hörsingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung)

In den kommenden 15 Jahren wird sich die Haushaltsstruktur verändern und die Pro-Kopf-Wohnfläche (m<sup>2</sup>/EW) weiter erhöhen. Die prognostizierten Werte dieser Tabelle stammen aus Hochrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, die jedoch nur für die Gesamtgemeinde und nicht auf Ortschaftsebene verfügbar sind. Es wurde also für Hörsingen angenommen, dass der Bevölkerungsrückgang und die Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche prozentual gleich erfolgen wie in der gesamten Einheitsgemeinde. Für die Einwohnerzahlen wurde, wie bereits im Kapitel 5.4.2, von einem prognostizierten Wert von 13.200 Einwohnern im Jahr 2035 für die Gesamtstadt ausgegangen. Von 2021 bis 2035 sinkt demnach die Einwohnerzahl um ca. 2,54 %. Aufgrund der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche wird die sinkende Einwohnerzahl ausgeglichen, sodass insgesamt bis 2035 ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht.

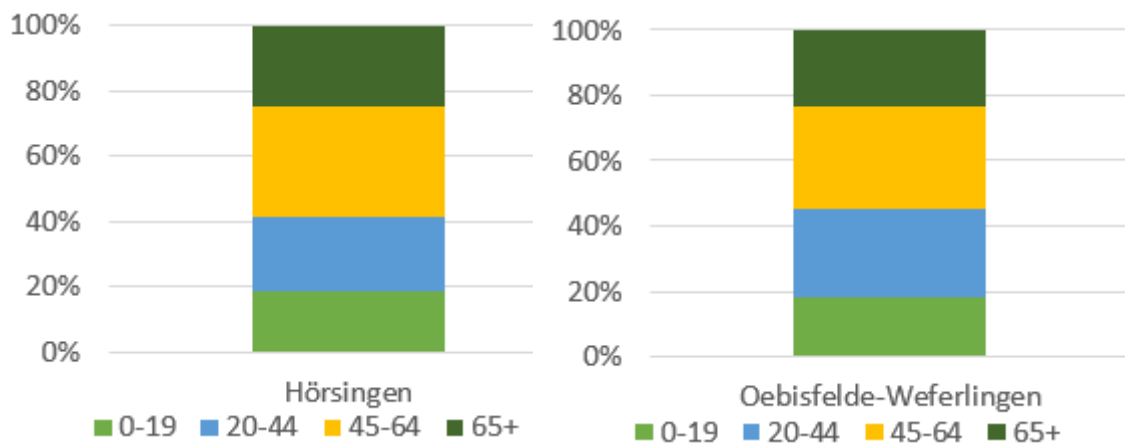


Abb. 66 Anteil der Altersgruppen in Hörsingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022)

Verglichen mit der Gesamtstadt ist in Hörsingen der Anteil der 20- bis 44-Jährigen geringer, während der Anteil der 45- bis 64-Jährigen höher ist. Die beiden Altersgruppen, die für die zukünftige Entwicklung des Ortes von Bedeutung sind (0-19 und 20-44), sind damit geringer vertreten als in der Gesamtstadt.

Jahr	Erteilte Baugenehmigungen
2016	3
2017	1
2018	2
2019	2
2020	2
2021	2

Tab. 114 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In den vergangenen 6 Jahren wurden insgesamt 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Das entspricht einem Durchschnitt von 2 Baugenehmigungen pro Jahr.

Ortsteil	Baulücken	Leerstand/Sanierungsbedarf	freie Baugrundstücke aus best. B-Plänen
Hörsingen	6	2	0

Tab. 115 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)

In Hörsingen stehen aktuell 6 Baulücken zur Bebauung zur Verfügung. Außerdem gibt es 2 Gebäude mit Leerstand bzw. Sanierungsbedarf. Über rechtskräftige Bebauungspläne stehen keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Das prognostizierte Bauflächenangebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, lässt darauf schließen, dass nur ein Drittel der innerörtlich vorhandenen Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung genutzt werden kann, freie Baugrundstücke aus bestehenden B-Plänen werden vollständig berücksichtigt (siehe 5.4.1). Daher wird erwartet, dass im Ortsteil Hörsingen im Planungszeitraum 3 Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

In Hörsingen ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren negativ. Es wurden 12 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt und es stehen rechnerisch insgesamt 3 potenzielle Baugrundstücke zur Verfügung. Die vorhandene Kindertagesstätte macht Hörsingen zudem als Wohnstandort für Familien besonders attraktiv.

In Hörsingen wird zusätzlich eine Wohnbaufläche mit insgesamt 0,24 ha ausgewiesen. Auf dieser Fläche können bis zum Jahr 2035 3 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Eigenentwicklung ist somit für die kommenden Jahre gesichert.

#### 5.4.4 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen werden die Bauflächen bezeichnet, deren Merkmale sich nicht in die übrige Baugebietstypisierung einfügen. Da Sonderbauflächen keine eigene spezifische Typisierung aufweisen, sind diese entsprechend ihrer Nutzung zu kennzeichnen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden zwei spezifizierte Arten der Sonderbauflächen dargestellt, zum einen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen und zum anderen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowie eine Änderung der baulichen Nutzung vom Gewerbegebiet zum Sondergebiet Solar.

Die ausgewiesenen 7 bestehenden Sonderbauflächen im Gebiet sind:

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Gebiete, die der Erholung dienen</b>	
Weddendorfer Sondergebiet mit Wochenendhausnutzung am Angelteich	1,09

Bezeichnung	Fläche in ha
Oebisfelder Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wellnesspark, zur Errichtung eines Wellnessparks mit der Orientierung auf ein breites Spektrum der ayurvedischen Medizin	4,77
Bebauungsplan „Badekuhle“ im Ortsteil Wassensdorf, Badebetrieb mit Anlage eines Campingplatzes und Ferienhäusern	2,60
<b>Gebiete, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen</b>	
Oebisfelder Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar, innerhalb der Ortsumgehung der B188	17,5
Bösdorfer Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar, nördlich der L24 in Richtung Oebisfelde	4,60
Rätzlinger Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar, südlich des Bahnhofs auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche	32,0
Weferlinger Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar südlich des bestehenden Gewerbegebietes südlich der L20	4,60

<b>Entwicklungsflächen Sondergebiete zur Nutzung der erneuerbaren Energien</b>	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar auf Flächen der ehemaligen Flachsfabrik und entlang der Bahnschienen Döhren	63,97
Everinger Sondergebiet Zweckbestimmung Solar, ehemalige Kiesabbaufäche	4,50
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage am Wasserwerk Oebisfelde	0,67
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage Bösdorf	17,68
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage am Windpark Rätzlingen	25,13

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage entlang der L43 bei Siestedt	3,77
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage nördlich von Niendorf	16,02
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar, Photovoltaik Freiflächenanlage Hödingen	2,49

Tab. 116 Auflistung der ausgewiesenen Sonderbauflächen

Die bestehenden und zukünftigen Sondergebiete der Einheitsgemeinde werden ca. 201 ha Gesamtfläche in Anspruch nehmen, die weitaus größeren Teile sind dabei die Gebiete und Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Die Entwicklungsflächen für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Solar wurden entsprechend in dem separat erarbeiteten „Gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen“ (siehe Anlage 5) erarbeitet und dargestellt.

Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit der Novellierung des § 35 BauGB nicht länger zwangsläufig ein Bauleitplanverfahren benötigen, um Baurecht zu erhalten. Gemäß § 35 (1) Nr. 8 b) BauGB sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Außenbereich privilegiert, wenn sie sich bis zu 200 m entfernt vom Rand einer Autobahn oder von Schienenwegen des übergeordneten Netzes (§ 2b Allgemeines Eisenbahngesetz) mit mindestens zwei Hauptgleisen befinden. Somit können in den kommenden Jahren deutlich mehr Flächen innerhalb der Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen bebaut werden, als mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan über Entwicklungsflächen für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Solar (s. Kapitel 5.5) ausgewiesen werden. Diese Privilegierung betrifft in Oebisfelde-Weferlingen lediglich die Flächen 200 m neben den Bahngleisen entlang der Ost-West-Verbindung im Norden des Gebietes für die Verbindung Stendal – Wolfsburg bzw. Magdeburg – Wolfsburg. Da sich nördlich dieser Trasse der Drömling anschließt, kommen hier nicht alle Flächen für die Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Frage. Um die Klimaziele der Bundesregierung und auch die selbstgesteckten Ziele der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im PVFA-Konzept zu erreichen und auch den Anfragen potenzieller Investoren gerecht werden zu

können, ist eine Ausweisung von Flächen für die Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen über die privilegierten Flächen nach BauGB hinaus, unabdingbar.

Bei den Flächen für erneuerbare Energien kommt im Plangebiet zudem ein Gebiet für die Nutzung der Windenergie östlich von Ribbensdorf hinzu. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 12.10.2022 dafür die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht beschlossen. Aus den Planunterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vom 15.11.2022 bis 23.12.2022 stattfand, geht das Gebiet „Siestedt“ mit 121 ha hervor, das zu einem überwiegenden Teil innerhalb der Gemeindefläche von Oebisfelde-Weferlingen liegt.

#### **5.4.5 Gewerbeflächen**

Ziel des Flächennutzungsplans bei der Festlegung von gewerblichen Bauflächen ist eine sensible, bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbe zur Schaffung und vor allem Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Nutzung vorhandener Potenziale von Infrastruktureinrichtungen und zur Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen.

Die Konzentration von gewerblichen Bauflächen befindet sich hauptsächlich in den Grundzentren Oebisfelde und Weferlingen. Aufgrund der kompakten Strukturen der Kleinsiedlungen in der Gemeinde sind hier großartige Entwicklungen von Gewerbe nicht möglich und auch nicht gewollt. Zur langfristigen Entwicklung der gewerblichen strukturellen Gegebenheiten, zur Reduzierung der Auspendlerzahl und zur Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sollten städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklungen angestrebt werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten auch vertretbare neue Bereiche vorbereitet werden. Die Konzentration der Gewerbeflächenentwicklungspotenziale, insbesondere am Standort Oebisfelde im Anschluss an vorhandene Gewerbenutzungen und an überörtliche Verkehrsachsen (B188 und ICE-Trasse), entspricht nach Abwägung den allgemeinen Planungsgrundsätzen und der strukturellen Funktion des Gemeindegebiets. **Gemäß den Aussagen des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ der Region Magdeburg sind Grundzentren als Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 4.1-8).**

Im Vorfeld der gewerblichen Ausweisungen wurden die Ortslagen analysiert und der geplante Standort unterhalb der Bundesstraße B188 mit der Naturparkbehörde abgestimmt.



Die Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ (Amtsblatt 5/2016) beachtet. Die Entwicklungszone des geplanten Biosphärenreservates soll Wirtschafts- und Erholungsraum der Menschen werden und umfasst auch Flächen ohne Schutzstatus.

Gemäß 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2024 Punkt G 3.5-1 liegt Oebisfelde an der Entwicklungsachse, die abgestimmt und bedarfsgerecht entwickelt werden soll. In der Begründung hierzu heißt es „Die Entwicklungsachse Magdeburg – Haldensleben (– Wolfsburg) weist aufgrund der Trimodalität gute Voraussetzungen für einen gemeinsamen Wirtschaftsraum am Mittellandkanal auf.“ In Oebisfelde befinden sich spezialisierte Unternehmen mit überörtlicher Ausstrahlungskraft und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Die nachfolgende tabellarische Aufstellung zeigt die bauplanungsrechtlich bestehenden gewerblichen Bauflächen. Im gesamten Gemeindegebiet sind Stand November 2021 ca. 93 % der gewerblichen Bauflächen, die über Bauleitpläne planungsrechtlich gesichert sind, voll ausgelastet. 7 % stehen zur gewerbsmäßigen Ansiedlung zur Verfügung. Diese Flächen sind durch ihre Größe und Lage nur als Teilstücke vermarktbar und eignen sich nicht zur Ansiedlung größerer Betriebe und Unternehmen.

Ort / Baugebiet	Größe in ha	Auslastung	Flächenreserve in ha
Bösdorf „Iserfeld Nr. 2“ GE	4,75	63 %	1,76
Gehrendorf „Osterfeldstraße 1“ GE	0,91	100 %	0,00
Oebisfelde „Die Krumme Breite Nr. 03“ GI	8,30	60 %	3,32
Oebisfelde „Gewerbegebiet West“ GE	12,01	100 %	0,00

Ort / Baugebiet	Größe in ha	Auslastung	Flächenreserve in ha
Oebisfelde „Erweiterung Gewerbegebiet West“ GE	3,75	55 %	1,67
Oebisfelde „2. Erweiterung Gewerbegebiet West“ GE	1,70	100 %	0,00
Rätzlingen „Wahrberg 1“ GE*	50,00	100 %	0,00
Weferlingen „Ehemalige Zuckerfabrik“ GE	18,03	100 %	0,00
gesamt	99,45		6,75

Tab. 117 Rechtskräftige Bebauungspläne für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2021, Ergbätzung 2024)

\* Fläche der bestehenden Photovoltaik-Freiflächenanlage (32 ha) wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar ausgewiesen

Neben den über Bebauungspläne ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten werden noch weitere bestehende gewerbliche Anlage im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche im Bestand dargestellt. Diese befinden sich in den Ortschaften Wassendorf, Bergfriede, Oebisfelde, Bösdorf, Gehrendorf, Lockstedt, Rätzlingen, Kathendorf, Etingen, Döhren, Hödingen und Weferlingen.

Nachfolgend sind alle bestehenden (158 ha) und geplanten (43 ha) Gewerbestandorte der Einheitsgemeinde dargestellt.

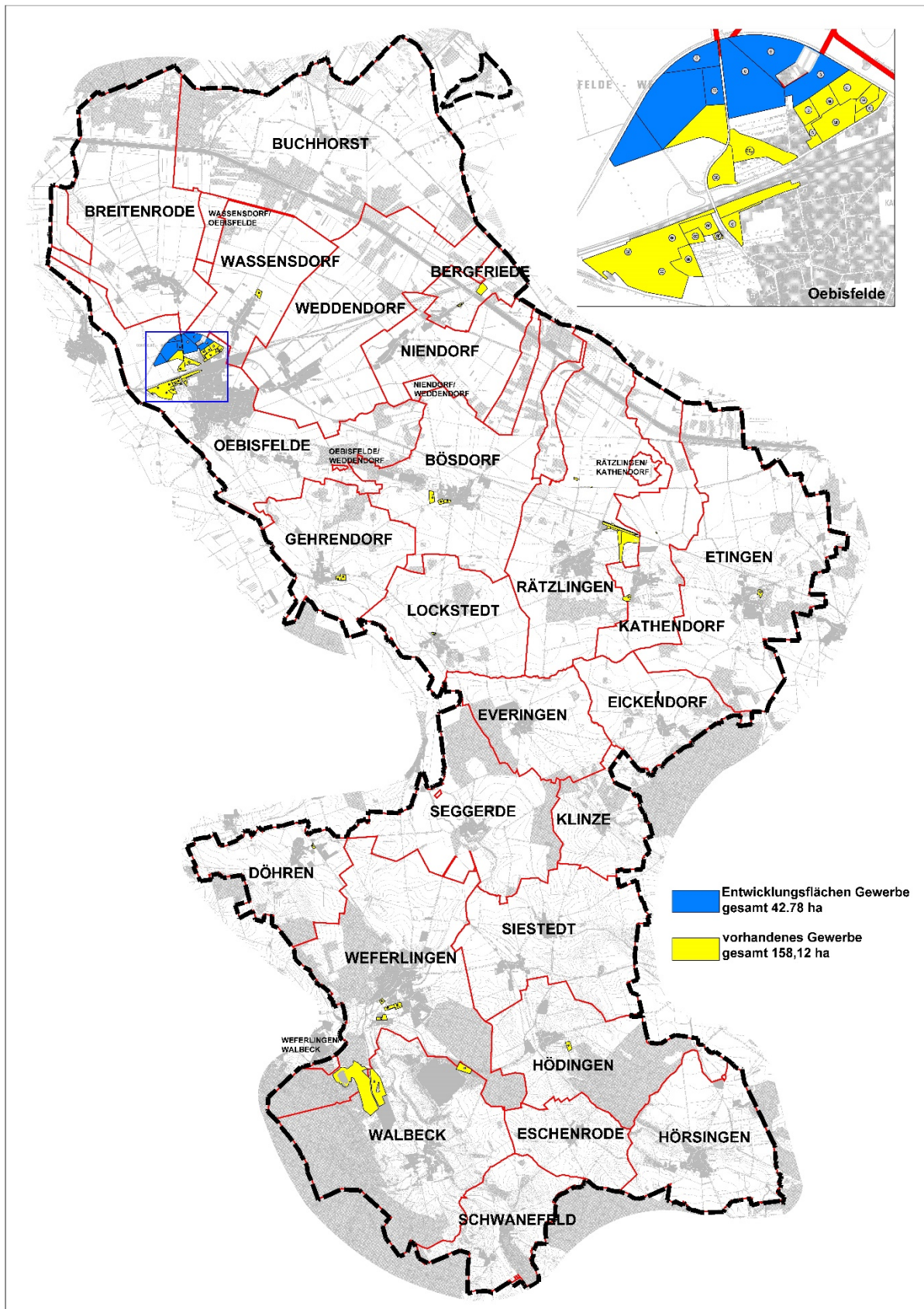


Abb. 67 Bestehende und geplante Gewerbeflächen in der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Eigendarstellung

Die Abbildung zeigt die Verteilung der Gewerbeflächen innerhalb der gesamten Einheitsgemeinde. Die mit gelber Farbgebung sind die bereits vorhandenen Gewerbeflächen bzw. -gebiete. **Die blauen Flächen sind Bestandteile der Planung und beschränken sich auf den Ort Oebisfelde.**

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten sicherzustellen (LEP-LSA 2010, Ziffer 3.1. Z 56).

Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen unterhalb der B188 möchte die Stadt Oebisfelde-Weferlingen als Grundzentrum den Anforderungen eines Gewerbestandortes im ländlichen Raum auch in Zukunft gerecht werden. Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat zum Ziel, die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte auf wenige größere Einzelstandorte zu beschränken. Diese Vorgehensweise dient der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und beugt der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort vor.

In Oebisfelde entlang der B188 und der ICE-Trasse sind weitere gewerbliche Bauflächen als Entwicklungsflächen „Blau“ dargestellt. Neben den vorhandenen Gegebenheiten, wie der Ortsumgebung der Bundesstraße B188 und der Lage an einer überregionalen Verkehrsachse, ist auch die Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit einzubeziehen. Letztendlich führt dies auch zu den vermehrten Anfragen bauwilliger Investoren. In den letzten Jahren gingen bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen 27 Anfragen zu Gewerbeflächen allein für den Standort Oebisfelde ein. Das Gewerbegebiet „Erweiterung GE West“, eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes SLM, konnte sich etablieren. Eine weitere Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie scheiterte vorrangig an dem zu kleinen Zuschnitt der Flächen. Der überwiegende Teil der Investoren fordert eine Gewerbefläche zwischen 6 bis 12 ha mit entsprechend guter infrastruktureller Anbindung. Die zunehmende Bautätigkeit und das rege Interesse ermöglichen eine über den normalen Durchschnitt hinausgehende Entwicklung von Industrie und Gewerbe. Diese Entwicklung beschränkt sich in der Einheitsgemeinde auf einen Standort nördlich von Oebisfelde, unterhalb der B188. Die ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsflächen in der Einheitsgemeinde bieten gute Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der nächsten 10-15 Jahre. Die Ausweisung trägt dazu bei, den Zugriff auf zusammenhängende Flächen für eine Ansiedlung von großflächigem Gewerbe zu gewährleisten. Einer Zersiedlung der Landschaft wird durch die Konzentration unterhalb der B188 und oberhalb der

Bahnlinie entgegengewirkt, dem Grundsatz der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und Infrastrukturen wird Folge geleistet.

Dieser Raum verfügt auf Grund der Nähe zum Verdichtungsraum insbesondere zum Oberzentrum Wolfsburg über Standortvorteile, die zum Wohle der Gesamtentwicklung der Region abgestimmt, jedoch nicht zu Lasten der Oberzentren Halle und Magdeburg entwickelt werden sollen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum VW-Konzern sind die Gebiete besonders für die Automobilzulieferindustrie von Interesse. Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anschlussbedingungen nach Wolfsburg können die Zulieferbetriebe uneingeschränkt das „just in time“ Zulieferprinzip für VW erfüllen<sup>25</sup>. Diese Planungsabsicht bestätigt auch die geplante Kooperation der Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit der Stadt Wolfsburg, die aus dem Schreiben des Oberbürgermeisters des niedersächsischen Oberzentrums hervorgeht<sup>26</sup>.

Weitere Informationen zu den ausgewiesenen Entwicklungsflächen finden sich im Kapitel 5.5.

#### 5.4.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen im Außenbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen dargestellt.

Der Begriff Landwirtschaft ist in § 201 BauGB definiert. Zur Landwirtschaft gehören hiernach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei, die berufsmäßige Binnenfischerei. Eine Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft kann z. B. dann zweckmäßig sein, wenn im Kleinsiedlungsgebiet oder im Dorfgebiet bestimmte Flächen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollen. Die Darstellung kommt ferner in Betracht, wenn bisher anderweitig genutzte Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze und Holzlagerplätze. Diese werden in der

---

<sup>25</sup> Standortentwicklungskonzept Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022

<sup>26</sup> Mohrs, 2021

Planzeichnung zum Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt. Daneben gelten als Wald auch im Wald liegende oder mit ihm verbundene Leitungsschneisen, Pflanzgärten, Waldparkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen, Gewässer von untergeordneter Bedeutung, Moore, Geröllfelder, Block- und Felspartien, Waldränder sowie Waldsäume.

#### **5.4.7 Maßnahmen für den Naturschutz**

Die Darstellung neuer Bauflächen bereitet grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft vor. Die Belange von Natur und Landschaft finden in der Flächennutzungsplanung durch den § 1a BauGB entsprechend Berücksichtigung. Dabei sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die vorhersehbaren Eingriffe nach ihrer Intensität zu ermitteln und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern. Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich vorzusehen, ggf. auch außerhalb des Siedlungsraumes. Dafür wurden bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Oebisfeldes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt und in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen. Die sogenannten SPE-Flächen (Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen) wurden im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ausweisung stützt sich auf Landschaftsbereiche bzw. Flächen, die sich grundsätzlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes eignen, ohne Betrachtung der Eigentumsverhältnisse. Das Ziel ist dabei, einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, auf denen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sinnvoll durchgeführt werden könnten. Er soll als Orientierungsrahmen dienen, insbesondere für die Sicherung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die zur Kompensation von umweltrelevanten Eingriffen aus der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Sinnvoll ist eine Bevorratung von Flächen und Maßnahmen, die großräumige Strukturen aufweisen und im Zusammenhang stehende positive ökologische Auswirkungen erzielen.

Die Betrachtungen der naturschutzrechtlichen Wechselwirkungen und umweltfachlichen Beurteilung der Entwicklungsflächen sind im Umweltbericht umfassend erläutert.

Nachfolgend Kurzdarstellung.

	<p>Geplantes länderübergreifendes Biosphärenreservat im Drömling (Antrag für UNESCO-Biosphärenreservat Drömling wurde im März 2017 beschlossen) liegt großflächig im nördlichen Bereich der Einheitsgemeinde. Die Entwicklungsflächen des FNP beschränken sich größtenteils auf die Ortslage, diese wurden nach Abstimmungen mit dem Naturpark Drömling so gewählt, dass die Herausnahme der Ortslagen zur besseren und zugestandenen Eigenentwicklung der Orte geplant ist. Die Schutzgebietsverordnung mit der Neuordnung der Grenzen wurde Mitte 2016 abgeschlossen. Einige Ortsbereiche bilden eine Ausnahme. Im Plangebiet sind es Buchhorst, Bergfriede und Nienendorf (§ 2 Abs. 3 LSG-VO). Am 14.06.2023 wurde der Drömling als ein bundesländerübergreifendes UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt.</p>
	<p>EU-Vogelschutzgebiet liegt ebenfalls im Norden der Planregion und Bedarf europaweiter Abstimmung.</p>

Tab. 118 Großflächige Schutzgebiete im Gebiet der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen

### 5.4.8 Klimawandel und seine Bedeutung

Der Klimawandel wirkt sich räumlich sehr unterschiedlich aus. Gründe hierfür liegen in den groß- wie kleinräumig differenzierten klimatischen Veränderungen, den räumlich

wie sektoral variierenden Sensitivitäten von Raum und Gesellschaft sowie den Unterschieden bezüglich der Anpassungskapazität, d. h. den Möglichkeiten, auf klimatische Veränderungen zu reagieren. Die Stadt und ihre Regionen müssen sich dementsprechend mit ihrer individuellen Betroffenheit in Bezug auf die zu erwartenden Klimawandelfolgen auseinandersetzen. Um diesen raumspezifischen Herausforderungen gerecht zu werden, wurden im Planungsraum gezielt Lückenschluss und Arrondierung in der Ortslage sowie weitere Ausweisungen für eine wirtschaftliche Entwicklung der ausgewählten Standorte mit Auslastungspotenzial forciert.

Aktuelle Ereignisse, wie die Hochwasserkatastrophen im Frühsommer 2013, zeigen die Notwendigkeit, in angemessener Art und Weise Vorsorge zu treffen. Mit dem Klimawandel und seinen projizierten Auswirkungen auf die Städte und Regionen in Deutschland wird sich das Erfordernis vorsorgenden Handelns noch verstärken.

Die Bundesraumordnung hat mit den Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) "Raumentwicklungsstrategien zum Klimawandel", kurz KlimaMORO, Strategien und Pilotprojekte zur Anpassung auf den Weg gebracht. Im Herbst 2013 wurde die Phase II des KlimaMORO abgeschlossen. Die beteiligten Regionen und viele andere Forschungsaktivitäten und -projekte auf Bundes-, Länder- und regionaler Ebene leisten entscheidende Beiträge zum Aufbau von Grundlagendaten, methodischen Erkenntnissen wie auch von strategischen Ansätzen und Umsetzungsmaßnahmen. Dieses Wissen wurde für das Methodenhandbuch ausgewertet. Allerdings sind Forschung und Erprobung im Bereich der Klimaanpassung äußerst dynamisch: Vieles ist hier noch in Bewegung, vieles wird kontrovers diskutiert. Deshalb kann das Methodenhandbuch zur regionalen Klimafolgenbewertung kaum konsolidierte Verfahren anbieten. Gleichwohl fasst das Methodenhandbuch aktuelle Erkenntnisse zur Klimafolgenbewertung zusammen, macht Vorschläge zu einem gemeinsamen Grundverständnis von Klimafolgenbewertung in der räumlichen Planung und zu einer Harmonisierung zentraler Fachbegriffe. Es bietet einen konsistenten methodischen Grundansatz über zentrale Handlungsfelder der Raumordnung hinweg an und integriert aktuelle Forschungsstände vor dem Hintergrund des raumordnerischen Handlungsrahmens.

Die Bundesraumordnung möchte damit die integrierende Rolle der räumlichen Planung im Bereich der Vorsorge und Klimaanpassung stärken, weiterentwickeln und die Akteure in den Regionen und Städten in ihrer Planungspraxis unterstützen. Das Methodenhandbuch soll weitere Impulse für den anhaltenden Diskurs zu Klimawandel



und Anpassungsstrategien in Deutschland geben. Deshalb sind Kommentare aus Praxis und Wissenschaft ausdrücklich erwünscht, nicht zuletzt, um dieses erste Produkt einer Gesamtbetrachtung der regionalen Klimafolgenbewertung in der Regionalplanung gemeinsam mit den Ländern, Regionen und Städten weiterzuentwickeln. Leitbilder als Instrument der räumlichen Planung stellen einen wünschenswerten Zustand der Raumentwicklung in der Zukunft dar. Sie befinden sich in einem Spannungsfeld zwischen Vision und Realität, sind keine Pläne, sondern Orientierung für raumwirksames Handeln, basierend auf der Kenntnis und Bewertung der bisherigen Raumentwicklung und der Trends der absehbaren Zukunft. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) liefert diese "Bodenhaftung" der Leitbilder in Form von Analysen und Prognosen zur Raumentwicklung, verbunden mit Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen, in der Regel in Form der regelmäßigen Raumberichterstattung. (aus BBSR-Portal Klimastadtraum DWD – 2013)

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen näher betrachtet und die Erheblichkeit der beabsichtigten Planungen einer Wertigkeit unterzogen.

## 5.5 Entwicklungsflächen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches soll der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellen und somit Handlungsspielräume offenhalten, die eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung möglich macht.

Die Zusammenführung der bestehenden Bauleitplanungen der ehemaligen Gemeinden und Ortsteile unter Beachtung der überörtlichen Planungen ist wegweisend. Planerische Feststellungen hinsichtlich der Baulandentwicklung wurden getroffen, wie der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur durch Lückenschluss, Abrundung sowie deren Arrondierung.

Aufgrund der Entwicklungsziele der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen wird die vorliegende Siedlungsstruktur, insbesondere durch Lückenschluss, Arrondierung sowie Abrundung relativ konstant bleiben. Es werden sich die Flächenanteile in Bezug zur Gesamtfläche nur marginal ändern bzw. verschieben. Einzig die Sonderbauflächen werden einen neuen Stellenwert in der Flächenverteilung einnehmen. Die Ausweisungen der Wohnflächen sind straßenbegleitend. Eine Bebauungstiefe zwischen 30 und 50 m sollte bei der weiterführenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

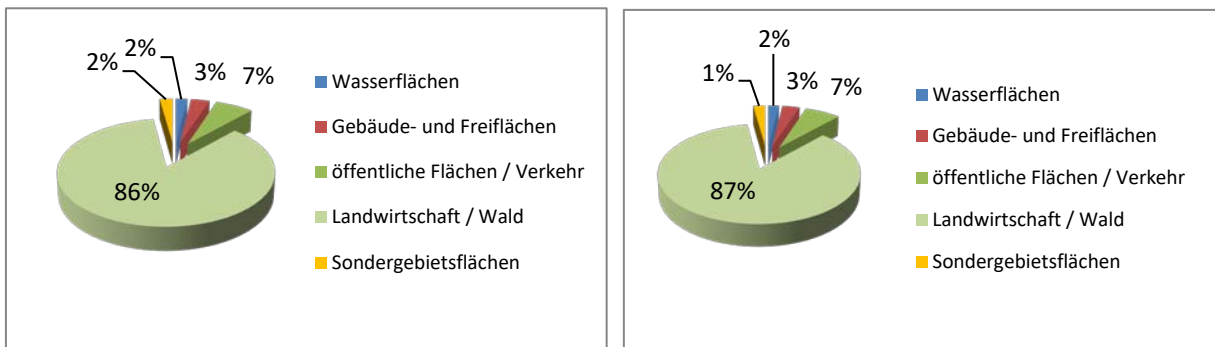


Abb. 68 Gesamtflächenverteilung der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen (links Planung, rechts Bestand)

Die folgende Tabelle zeigt alle Entwicklungsflächen der Einheitsgemeinde auf.

Blatt-Nr. / Ort	Entwicklungsfläche	Wohnbaufläche in ha	Mischbaufläche in ha	Bauplätze Wohnen ca.	Gewerbliche Baufläche in ha	Sonderbaufläche in ha
01 Buchhorst	M1		0,44	3		
	M2		0,20	1		
	M3		0,54	3		
	M4		0,25	4		
	<i>gesamt</i>		<i>1,43</i>	<i>11</i>		
02 Breitenrode	M1		0,09	1		
04 Niendorf	W1	0,24		3		
	W2	0,15		2		
	SO1					16,02
	<i>gesamt</i>	<i>0,39</i>		<i>5</i>		<i>16,02</i>
05 Oebisfelde	MI1		1,87	10		

Blatt-Nr. / Ort	Entwicklungsfläche	Wohnbaufläche in ha	Mischbaufläche in ha	Bauplätze Wohnen ca.	Gewerbliche Baufläche in ha	Sonderbaufläche in ha
	G1				16,60	
	G2				4,60	
	G3				3,00	
	G4				18,40	
	SO1					0,67
	W1	0,47		5		
	W2	0,15		2		
	W3	0,15		2		
	WA1	0,53		6		
	<i>gesamt</i>	<i>1,30</i>	<i>1,87</i>	<i>25</i>	<i>42,60</i>	<i>0,67</i>
06 Bösdorf	W1	0,14		2		
	W2	0,21		3		
	SO1					17,68
	<i>gesamt</i>	<i>0,35</i>		<i>5</i>		<i>17,68</i>
07 Gehrendorf	W1	0,32		4		
08 Lockstedt	W1	0,18		2		
	W2	0,40		5		
	MD1		0,12	1		

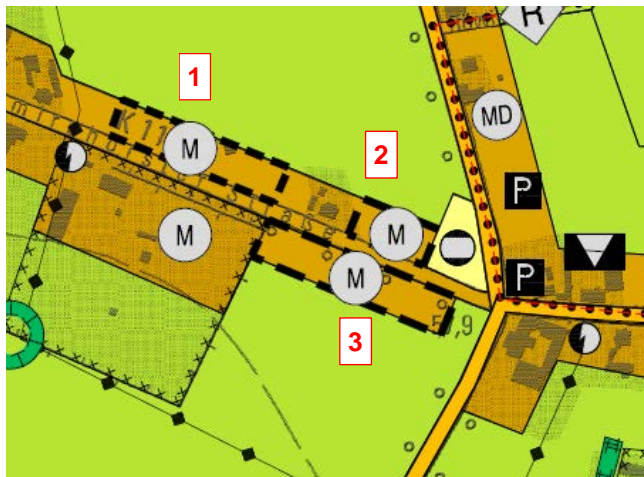
Blatt-Nr. / Ort	Entwicklungsfläche	Wohnbaufläche in ha	Mischbaufläche in ha	Bauplätze Wohnen ca.	Gewerbliche Baufläche in ha	Sonderbaufläche in ha
	<i>gesamt</i>	<i>0,58</i>	<i>0,12</i>	<i>8</i>		
08 Everingen	SO1					4,50
09 Rätzlingen	W1	0,52		6		
	W2	0,13		2		
	SO1					25,13
	<i>gesamt</i>	<i>0,65</i>		<i>8</i>		<i>25,13</i>
09 Kathendorf	W1	0,19		3		
10 Etingen	W1	0,33		4		
	W2	0,21		2		
	<i>gesamt</i>	<i>0,54</i>		<i>6</i>		
11 Eickendorf	W1	0,13		1		
	W2	0,15		2		
	<i>gesamt</i>	<i>0,28</i>		<i>3</i>		
11 Seggerde	W1	0,08		1		
	M1		0,22	1		
	<i>gesamt</i>	<i>0,08</i>	<i>0,22</i>	<i>2</i>		
12 Klinze	W1	0,26		3		
13 Döhren	W1	0,21		3		

Blatt-Nr. / Ort	Entwicklungsfläche	Wohnbaufläche in ha	Mischbaufläche in ha	Bauplätze Wohnen ca.	Gewerbliche Baufläche in ha	Sonderbaufläche in ha
	SO1					63,97
	<i>gesamt</i>	<i>0,21</i>		<i>3</i>		<i>63,97</i>
13 Hödingen	SO1					2,49
15 Ribbensdorf	W1	0,16		2		
15 Siestedt	W1	0,13		2		
	SO1					3,77
	<i>gesamt</i>	<i>0,13</i>		<i>2</i>		<i>3,77</i>
16 Walbeck	W1	0,09		1		
	W2	0,26		3		
	<i>gesamt</i>	<i>0,35</i>		<i>4</i>		
17 Eschenrode	MD1		0,20	2		
17 Schwanefeld	W1	0,15		2		
18 Hørsingen	W1	0,24		3		
<b>Summe in der ges. EHG</b>		<b>6,18</b>	<b>3,93</b>	<b>102</b>	<b>42,60</b>	<b>120,26</b>

Tab. 119 Übersicht über alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen

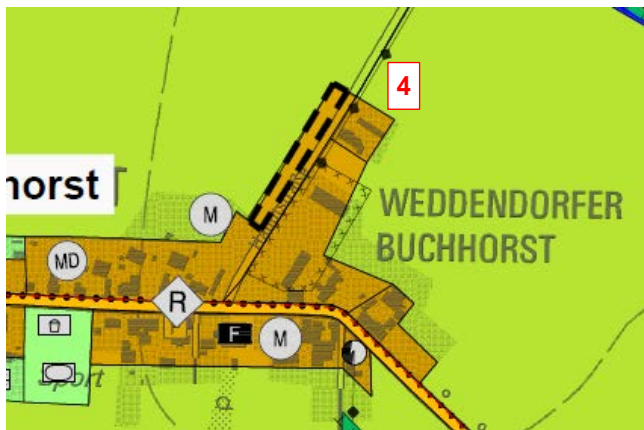
Blatt-Nr.: 01 Buchhorst

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
M1	Mischbaufläche	0,44	Lückenschluss
M2	Mischbaufläche	0,20	Lückenschluss
M3	Mischbaufläche	0,54	Lückenschluss



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

M4	Mischbaufläche	0,25	Arrondierung bezogen auf die letzte Bebauung
----	----------------	------	--



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Buchhorst ist ein langgezogenes Straßendorf mit Streubebauung. Beliebt bei Bauwilligen mit Naturverbundenheit, Pferde- und Tierliebhabern. In den letzten Jahren entstanden im Ort etliche Wohngebäude. Die Nachfrage ist weiterhin vorhanden.

Der Ort Buchhorst liegt komplett im Landschafts- und europäischen Vogelschutzgebiet (siehe Kapitel 4.4.1). Im Landesentwicklungsplan 2010 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 liegen die Entwicklungsflächen im Vorranggebiet für Natur und

Landschaft (siehe Kapitel 2.1.1 und 2.1.3). Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2024 entfällt dieser Belang, dafür liegen die Flächen im Vorbehaltsgebiet Aufbau eines Ökologischen Verbundsystems, Nr. 8 Teile des Drömlings (siehe Kapitel 2.1.3). Die Zugänglichkeit der Landschaft wird für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt. Der 1. Entwurf des LEP 2024 wiederum stellt die Flächen vollständig als Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. V „Drömling und Feldflur bei Kusey“ dar (siehe Kapitel 2.1.2). Dabei handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung. Bei den Entwicklungsflächen **M1 – M4** handelt es sich um Nachverdichtungen der vorhandenen Ortslage bzw. um Arrondierungsflächen. Eine Beeinträchtigung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete ist aufgrund des Maßstabes der Raumordnung verglichen mit den Flächengrößen der Entwicklungsflächen und ihrer Lage als Lückenschluss bzw. Arrondierung nicht gegeben.

Für die Ausweisung der Entwicklungsflächen wurden Baulücken bzw. Abrundungen innerhalb der Ortslage analysiert und mit der Naturparkbehörde abgestimmt. Durch die Neuordnung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ (Amtsblatt 5/2016) wurden die Ortslagen aus dem Schutzstatus zur Entwicklung der Ortslagen entnommen.

Die Fläche **M4** an der Hauptstraße in Richtung Hopfenhorst dient der Abrundung der Ortslage bis zur bestehenden letzten Bebauung. Ein Wohnhaus mit Nebengebäude wurde als Eckgrundstück und ein weiteres in Richtung Hopfenhorst errichtet. Auf Grund der Lage wurde die Entwicklungsfläche als Mischbaufläche ausgewiesen, so dass hier die Abrundung als Dorfgebiet stattfinden kann und Konflikte mit dem gegenüberliegenden Grundstück und der Stallanlage vermieden werden. Gleiches gilt für die Ausweisungen in der Wolmirshorster Straße **M1 bis M3**, mit Einbindung des Areals vom ehemaligen Bahnhof bis zur ehemaligen Grenzkompanie.

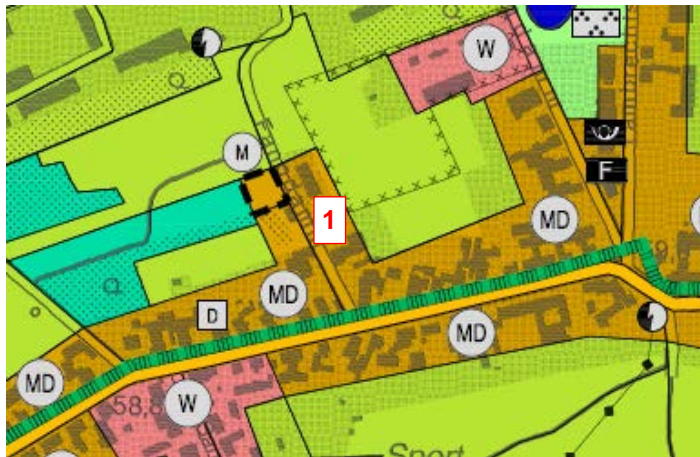
In der Stadt Oebisfelde - Weferlingen besteht eine Nachfrage nach Wohnbauflächen, die ländlich geprägt sind und gute Anbindungsmöglichkeiten zum Oberzentrum aufweisen. Buchhorst besitzt diese Merkmale. Durch seine lockere Bebauung entlang der Straßen ergeben sich potenzielle Bauflächen, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.



Blatt-Nr.: 02 Breitenrode

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
M1	Mischbaufläche	0,09	Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:  
 A18/1-6022664/2011

Die Entwicklungsfläche liegt im Biosphärenreservat Drömling (siehe Kapitel 4.4.1). Laut Landesentwicklungsplan 2010 liegt das **M1** im Vorranggebiet für Natur und Landschaft (siehe Kapitel 2.1.1). **Dieser Belang entfällt mit dem 1. Entwurf des LEP 2024.**

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung sowie im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.3).

Gemäß 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2024 liegt die Fläche weiterhin im Vorbehaltsgebiet Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, Nr. 8 Teile des Drömlings (siehe Kapitel 2.1.4). Die Zugänglichkeit der Landschaft wird für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt. Der Belang Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung entfällt mit dem 4. Entwurf des REP 2024.

Bei der Entwicklungsfläche **M1** handelt es sich um eine kleinräumige Arrondierung des bisherigen Siedlungskörpers. Von einer Beeinträchtigung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete wird aufgrund des Maßstabes der Raumordnung verglichen mit der Flächengröße der Entwicklungsfläche nicht ausgegangen.

Die Fläche wurde als Mischbaufläche ausgewiesen, damit sich die neue Bebauung besser in das Umfeld integrieren lässt. Auf der entgegengesetzten Straßenseite

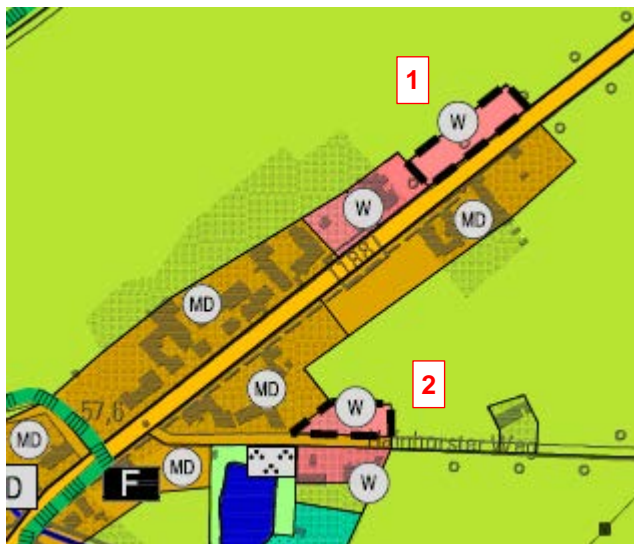
befindet sich ein zweigeschossiger Wohnblock, so dass die infrastrukturelle Anbindung gewährleistet ist. Es besteht Bauinteresse für diesen Bereich. Der Siedlungsbereich wurde mit dieser Entwicklungsfläche abgerundet.

In Abstimmung mit der Naturparkbehörde wurde auch hier die Ortslage zur eigenen Entwicklung des Ortes aus den verschiedenen Schutzgebieten herausgelöst. In der entsprechenden Schutzzone des Biosphärenreservates ist eine Siedlungsentwicklung möglich.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 04 Niendorf

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,24	Ortsabrundung / Arrondierung
W2	Wohnbaufläche	0,15	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Im Landesentwicklungsplan 2010 werden keine Belange berührt. **Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für beide Entwicklungsflächen das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ aus, wobei es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung handelt.**

Die Entwicklungsflächen liegen laut Regionalplan Magdeburg 2006 im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung sowie im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.3). **Im 4. Entwurf zum Regionalplan 2024 wird weiterhin das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, Teile des Drömlings, ausgewiesen (siehe auch 2.1.4). Die Zugänglichkeit der Landschaft wird für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt. Das Vorbehaltsgebiet Wassergewinnung entfällt dabei.**

Die Entwicklungsflächen **W1** und **W2** bilden eine Arrondierung. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden neu geordnet und mit der Naturparkbehörde abgestimmt, so dass die neuen Grenzen des LSG eine Bebauung zulassen (siehe auch Kapitel 4.4.1). **Die Flächen liegen innerhalb des Biosphärenreservat Drömling.**

Die Flächen liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Durch die entstehende Wohnnutzung werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt. Die Ortsabrundung durch die beiden kleinräumigen Entwicklungsflächen werden auch die Belange von Natur und Landschaft nicht negativ beeinflusst, sodass davon auszugehen ist, dass die Entwicklungsflächen den Belangen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 04 Niendorf / Bergfriede

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
SO1	Sonstige Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Solar	16,02	Photovoltaik Freiflächenanlage nördlich von Niendorf



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Im LEP 2010 werden von der Entwicklungsfläche keine Belange berührt. Der REP 2006 weist für die Entwicklungsfläche das Vorbehaltsgebiet Wassergewinnung „Drömling“ aus (siehe Kapitel 2.1.3). Aufgrund der Lage entlang des Schienennetzes mit überregionaler Bedeutung ist die Ausweisung der PVFA dennoch möglich. Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des 500 m Abstands zu einer Bahnschiene und ist somit nach § 48 EEG förderfähig. Des Weiteren ist ein Teil der Fläche bis 200 m vom Schienennetz entfernt und gilt daher zum Teil als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 (1) Nr.8b BauGB. Das Vorhaben liegt nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Einschränkungen aus dem REP 2006 ergeben sich daher für die Entwicklungsfläche nicht.

Im 4. Entwurf des REP 2024 befindet sich das Areal im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Teile des Drömling“ (siehe Kapitel 2.1.4). Aufgrund der Lage der Fläche entlang der Bahnschienen gilt die Anlage als förderfähige Fläche nach § 48 (1) Nr. 3 c aa-cc EEG). Des Weiteren liegt das Vorhaben im überragenden öffentlichen Interesse nach § 2 EEG und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein.

Im 1. Entwurf des LEP 2024 wird für die Fläche das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um

ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, dass der Abwägung zugeführt werden kann. An dieser Stelle greift wiederum der § 2 EEG und das überragende öffentliche Interesse der Nutzung der erneuerbaren Energien überwiegt die Bedeutung der Wassergewinnung an diesem Standort. Die Entwicklungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die entstehende Nutzung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die geplante PVFA Anlage liegt im Entwicklungsgebiet des „Biosphärenreservat Drömling“ (siehe Kapitel 4.4.1). Aufgrund der positiven Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung zum Gesamträumlichen Konzept der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen, kann dennoch eine Entwicklung des Areals realisiert werden. Der Eingriff ist auf der verbindlichen Ebene der Bauleitplanung in engem Austausch mit der Biosphärenreservatsverwaltung abzustimmen.

Zum Teil grenzt das Areal nördlich an eine überregionale Schienenverbindung der Strecke Berlin-Hannover an. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ sowie in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates und wird im gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen aufgeführt. Die Bodenwertzahl der Entwicklungsfläche liegt zwischen 31 und 50 und damit oberhalb des im städtebaulichen Abwägungskatalogs festgelegten Höchstwertes von 25. Allerdings ist das Areal im gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vollständig als Positivfläche entlang von Bahnschienen gekennzeichnet. Die Positivflächen zeigt das Konzept als Möglichkeit zur Abweichung der städtebaulichen Vorgaben auf.

Das Gebiet erstreckt sich bis zu 500 m seitlich der Bahngleise und gilt daher nach EEG als förderfähige Fläche (§ 48 (1) Nr. 3 c aa-cc EEG). Teilweise befindet sich die geplante Anlage innerhalb des 200 m Abstandes zu einem Schienenweg des übergeordneten Netzes und ist somit als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 8b BauGB zu betrachten. Die Privilegierung gilt nicht für die gesamte Fläche und würde nur einen Teil des Vorhabens begünstigen.

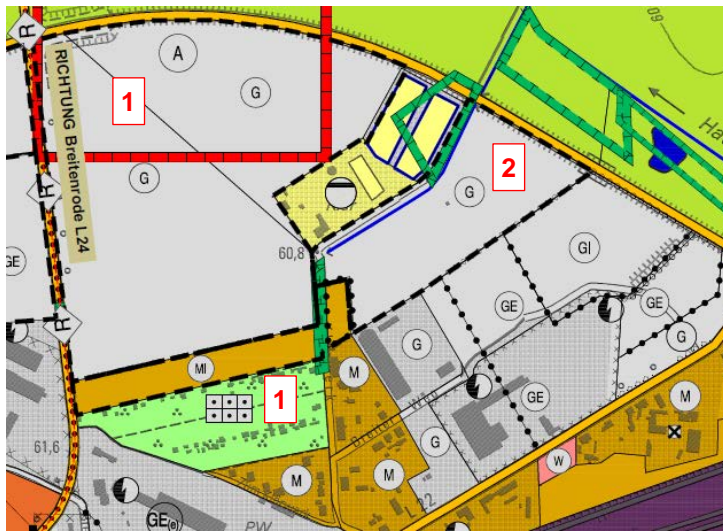
Bei der Umsetzung des Vorhabens sind auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung die städtebaulichen Vorgaben des gesamträumlichen Konzepts zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu berücksichtigen

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

– Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

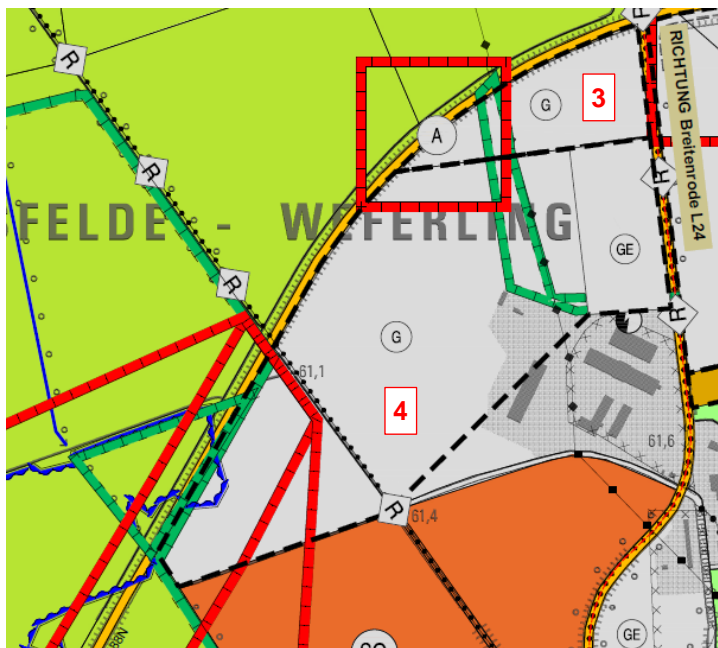
Blatt-Nr.: 05 Oebisfelde

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
MI1	Mischgebiet	1,87	Lückenschluss / Konfliktreduktion
G1	Gewerbliche Baufläche	16,60	Gewerbegebietserweiterung
G2	Gewerbliche Baufläche	4,60	Gewerbegebietserweiterung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

G3	Gewerbliche Baufläche	3,00	Gewerbegebietserweiterung
G4	Gewerbliche Baufläche	18,40	Gewerbegebietserweiterung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011



Im Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Entwicklungsfläche **G4** im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe auch Kapitel 2.1.1). Die Flächen **M1**, **G1**, **G2** und **G3** berühren keine Belange.

Im REP 2006 befinden sich alle Flächen im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung (siehe Kapitel 2.1.3). Im REP 2024 entfällt dieser Belang und keine weiteren werden berührt. Der LEP 2010 weist für die Entwicklungsfläche ebenfalls keine Einschränkungen bezüglich der Wassergewinnung aus. Da es sich bei dem Landesentwicklungsplan und dem 4. Entwurf des REP um die aktuelleren Planwerke handelt, sind die Konflikte, die sich aus dem REP 2006 ergeben, überholt. Einschränkungen aus dem REP 2006 ergeben sich daher für die Flächenausweisungen nicht.

Im 1. Entwurf des LEP 2024 wird weiträumig, auch für die Flächen unterhalb der B188, das Vorranggebiet Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, das auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen ist. Die Entwicklungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Bebauung mit gewerblichen Anlagen kann aufgrund der hohen Versiegelung die Menge des vorkommenden Grundwassers beeinträchtigen. Gemäß G 7.1.3-4 des LEP 2024 sollen Industrie und Gewerbe ihren Wasserbedarf durch Kreislaufwasserführung mindern und verstärkt Regenwasser nutzen.

In der gesamten Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind **G1 bis G4** die einzigen Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen. Diese sind notwendig, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den kommenden Jahren aufrechtzuerhalten und zu fördern. Gemäß den Aussagen des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ der Region Magdeburg sind Grundzentren als Standorte der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 4.1-8). In den noch vorhandenen Gewerbeflächen sind keine ausreichenden Restflächen für die Entwicklung großflächiger Gewerbebetriebe mehr vorhanden, sodass in den letzten Jahren bereits Ansiedlungen an den geforderten Flächengrößen zwischen 6 und 12 ha gescheitert sind (siehe Kapitel 5.4.5). Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt im Allgemeinen und des Grundzentrums im Besonderen überwiegt hier die der Abwägung zugänglichen Ausweisungen der Raumordnung.

Im Vorfeld der gewerblichen Ausweisungen wurden die Ortslagen analysiert und die geplanten Standorte mit der Naturparkbehörde abgestimmt. Die Entwicklungsflächen werden nicht durch Schutzgebiete überlagert und grenzen auch nicht an solche an.

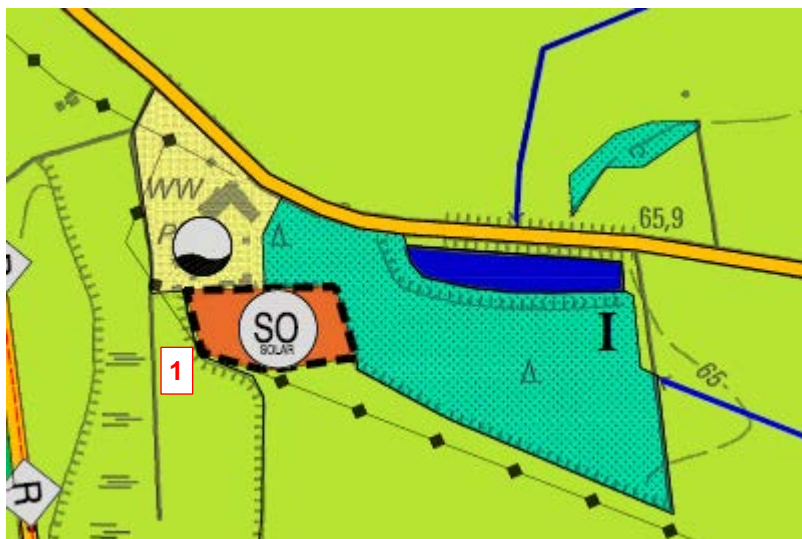
Die Flächen **G1**, **G3** und **G4** befinden sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Kapitel 4.5.2). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Weitere Aussagen über die Gewerbeflächen befinden sich im Kapitel 5.4.5.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich innerhalb des Zentralen Ortes „Grundzentrum Oebisfelde“ gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 05 Oebisfelde

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
SO1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar	0,67	Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Der LEP 2010 weist für die Entwicklungsfläche keine Vorgaben aus. Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für die Fläche das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ aus. Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, dem gegenüber § 2 EEG steht, womit die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien hier die Belange der Raumordnung überwiegt.

Die Belange des Regionalplans 2006 und des 4. Entwurfs 2024 werden durch die Entwicklungsfläche **SO1** berührt. Für das Areal der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVFA) weist der Regionale Entwicklungsplan von 2006 das Vorbehaltsgebiet zur Wassergewinnung „Drömling“ aus (siehe Kapitel 2.1.3). Im Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen gilt das Vorbehaltsgebiet zur Wassergewinnung nicht als Negativkriterium für die Errichtung einer PVFA. Durch die Errichtung der Anlage erfolgt nur in geringem Maße ein Eingriff in den Boden. Direkt neben der Entwicklungsfläche befindet sich bereits das Wasserwerk, welches durch den Eingriff nicht beeinträchtigt wird. Konflikte mit der Wassergewinnung sind daher nicht zu erwarten. Des Weiteren liegt das Vorhaben nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse

und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Einschränkungen aus dem REP 2006 ergeben sich daher für das Sondergebiet **SO1** nicht.

Im 4. Entwurf des REP 2024 liegt die Entwicklungsfläche SO1 innerhalb des Vorranggebiets zur Wassergewinnung Oebisfelde (siehe Kapitel 2.1.3). In Z 6.2.4-3 des 4. Entwurfs des REP 2024, heißt es dazu, dass alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Oebisfelde vom 26.05.2014 liegt die Entwicklungsfläche innerhalb der Zone III A (siehe Kapitel 4.4.4). In diesem Bereich des Grundwasserschutzgebiets sind der Bodenabbau und Erdaufschlüsse, ohne Grundwasserfreilegung verboten. Nach § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Oebisfelde sind Abweichungen möglich, sofern der Schutzzweck nicht gefährdet wird (§ 5 Abs. 1 Nr.1). Über die Genehmigung entscheidet die untere Wasserschutzbehörde. Des Weiteren ist nach § 5 Abs. 3 der kommunale Wasserversorger zu beteiligen. Aufgrund der geringen baulichen Eingriffe und des geringen Versiegelungsgrads der geplanten PVFA ist nicht davon auszugehen, dass der Eingriff die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränkt. Entsprechende Vorgaben können auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde und dem kommunalen Wasserversorger getroffen werden. Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, dem gegenüber § 2 EEG steht, womit die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien hier die Belange der Raumordnung überwiegt.

Die Fläche **SO1** liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets (siehe Kapitel 4.4.4). Nach Abstimmungen mit der Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH im Rahmen der Aufstellung des PVFA Konzeptes bestehen aus Sicht der Trinkwasserversorgung keine Bedenken gegen die Ausweisung der Flächen. Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen, Einzelmaßnahmen können auf Antrag von den Schutzgebietsbestimmungen befreit werden.

Die auf der Entwicklungsfläche erzeugte Energie soll der Versorgung des benachbarten Wasserwerkes dienen.

Nach Freiflächenanlagenverordnung (FFAVO) des Landes Sachsen-Anhalt liegt das Sondergebiet **SO1** innerhalb eines benachteiligten Gebiets. Die Bodenwertzahl des Areals liegt zwischen 0 und 25. Dies entspricht den städtebaulichen Vorgaben der

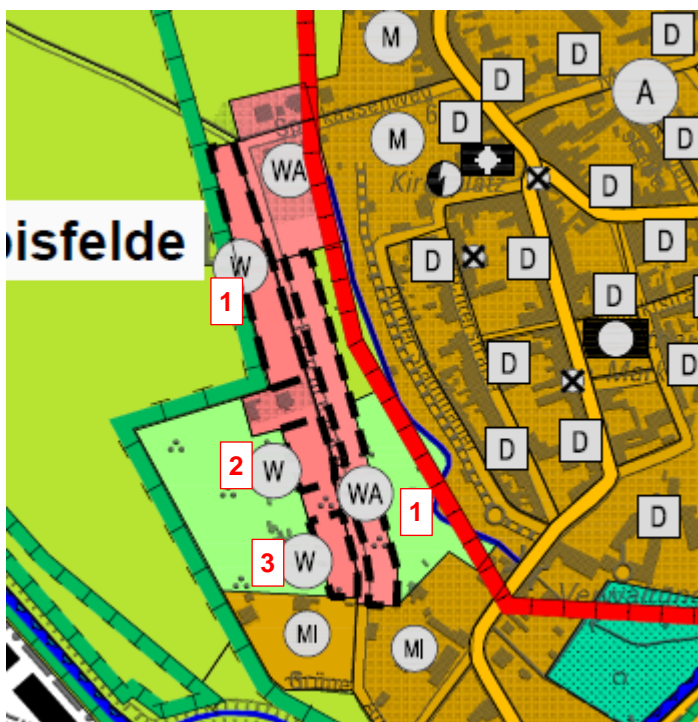
Gemeinde. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist daher unwirtschaftlich und steht dem Vorhaben nicht entgegen. Des Weiteren wird die Fläche im gesamt-räumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als Potentialfläche aufgeführt.

Bei der Umsetzung des Vorhabens der PVFA (**SO1**) sind auf der nächsten Ebene der Bauleitplanung die städtebaulichen Vorgaben des gesamt-räumlichen Konzepts zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu berücksichtigen (siehe Anlage 5).

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 05 Oebisfelde

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,47	Ortsabrundung / Arrondierung
W2	Wohnbaufläche	0,15	Ortsabrundung / Arrondierung
W3	Wohnbaufläche	0,15	Ortsabrundung / Arrondierung
WA1	Allgemeines Wohngebiet	0,53	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die Entwicklungsflächen **W1**, **W2**, **W3** und **WA1** liegen laut Landesentwicklungsplan 2010 im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1). Durch die Lage der Entwicklungsflächen als Ortsabrundung und die vergleichsweise geringen Flächengrößen sind hier jedoch keine Einschränkungen des Vorbehaltsgebietes zu erwarten. Besonders bei **W1**, das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist durch die Entwicklung hin zu Einfamilienhäusern mit Gärten sogar eine Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt zu erwarten. Der 1. Entwurf des LEP 2024 trifft für die Entwicklungsflächen keine Aussagen. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 liegen **W2**, **W3** und teilweise **W1** und **WA1** im Vorranggebiet für Hochwasserschutz sowie **W1** und **WA1** teilweise im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (siehe Kapitel 2.1.3). Der aktuell noch rechtsgültige Regionale Ent-

wicklungsplan von 2006 ist in diesem Punkt jedoch veraltet. Nach den Überschwemmungen im Jahr 2013 wurden vom LHW alle Fließgewässer und deren Überflutungsbereiche neu berechnet und festgelegt. Auch die Instandsetzung von Deichen und Schutzwällen wurde hier berücksichtigt. Die ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind dabei weder von Hochwasserereignissen der mittleren noch der niedrigen Wahrscheinlichkeit betroffen. Nach Rücksprache mit dem LHW steht der Ausweisung der Wohnbauflächen an diesen Standorten daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nichts entgegen. Dieses Argument wird auch dadurch gestärkt, dass im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2024 für keine dieser Entwicklungsflächen einschränkende Belange bestehen.

Denkmalfachliche Bedenken sind in den ausgewiesenen Gebieten **W1 bis W3** zu beachten (s. Ausführungen im Kapitel 4.5.1a)).

Alle Entwicklungsflächen befinden sich innerhalb des Zentralen Ortes „Grundzentrum Oebisfelde“ gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 06 Bösdorf

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,14	Ortsabrundung / Arrondierung
W2	Wohnbaufläche	0,21	Ortsabrundung / Lückenschluss



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

SO1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar	17,68	Photovoltaik Freiflächenanlage
-----	--	-------	--------------------------------



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011



In Bösdorf werden 2 Flächen zur Wohnnutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen sowie ein Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Laut Landesentwicklungsplan 2010 sind keine einschränkenden Belange zu beachten. Im 1. Entwurf des LEP 2024 wird für alle Entwicklungsfläche großräumig das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. 1 „Colbitz-Letzlinger Heide“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, das berücksichtigt werden muss. Die Wohnbauflächen befinden sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die entstehenden Wohnnutzungen werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt. Gemäß § 2 EEG liegt **SO1** im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Die Belange des in Aufstellung befindlichen LEP werden hier zurückgestellt.

Im rechtsgültigen Regionalplan 2006 liegen alle Entwicklungsflächen im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Andere Belange werden nicht berührt (siehe Kapitel 2.1.3).

Das Sondergebiet **SO1** befindet sich innerhalb des 500 m Abstands zu einer Bahnschiene und ist somit förderfähig (§ 48 (1) Nr. 3 c aa-cc EEG). Das Vorhaben liegt nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Einschränkungen aus dem REP 2006 ergeben sich daher für die Entwicklungsfläche nicht.

Im 4. Entwurf des Regionalplan 2024 befinden sich beide Wohnbauflächen im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.4). Da es sich um kleinräumige Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die vorgesehene Nutzung das Vorbehaltsgebiet nachhaltig beeinträchtigen wird.

Ein Teil des Sondergebiets **SO1** ragt im 4. Entwurf des REP 2024 in das Vorranggebiet zur Wassergewinnung Oebisfelde (siehe Kapitel 2.1.4). In Z 6.2.4-3 des 4. Entwurfs des REP 2024, heißt es dazu, dass alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Güte und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Dies ist bei der Bebauung mit aufgeständerten Photovoltaik-Freiflächenanlagen regelmäßig nicht der Fall. Gemäß § 2 EEG liegt **SO1** im

überragenden öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Die Belange des in Aufstellung befindlichen REP werden hier zurückgestellt.

**SO1** befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Oebisfelde vom 26.05.2014 liegt die Entwicklungsfläche innerhalb der Zone III A (siehe Kapitel 4.4.4). In diesem Bereich des Grundwasserschutzgebietes sind der Bodenabbau und Erdaufschlüsse, ohne Grundwasserfreilegung verboten. Allerdings ist nach § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Oebisfelde ein Abweichen möglich, sofern der Schutzzweck nicht gefährdet wird (§ 5 Abs. 1 Nr.1). Über die Genehmigung entscheidet die Untere Wasserschutzbehörde. Des Weiteren ist nach § 5 Abs. 3 der kommunale Wasserversorger zu beteiligen. Aufgrund der geringen baulichen Eingriffe und des geringen Versiegelungsgrads der PVFA ist nicht davon auszugehen, dass der Eingriff die Nutzung der Grundwasservorkommen einschränkt. Entsprechende Vorgaben können auf der nächsten Ebene der Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzbehörde und dem kommunalen Wasserversorger getroffen werden.

Der in den städtebaulichen Abwägungskriterien festgelegte Mindestabstand zwischen zwei PVFA von 2 km steht der Ausweisung der geplanten Anlage entgegen. In diesem Fall ist es jedoch so, dass der Stadtrat der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen bereits am 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen hat und damit vor dem Beschluss des PVFA Konzeptes. Die Fläche wird im gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen aufgeführt. Das Areal befindet sich zum Großteil innerhalb einer Positivfläche zur Errichtung von PVFA Anlagen.

Nach Freiflächenanlagenverordnung (FFAVO) des Landes Sachsen-Anhalt liegt das Sondergebiet **SO1** innerhalb eines benachteiligten Gebiets. Die Bodenwertzahl des Areals liegt zwischen 0 und 25. Dies entspricht den städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist daher unwirtschaftlich und steht dem Vorhaben nicht entgegen. Des Weiteren wird die Fläche im gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als Potentialfläche aufgeführt.

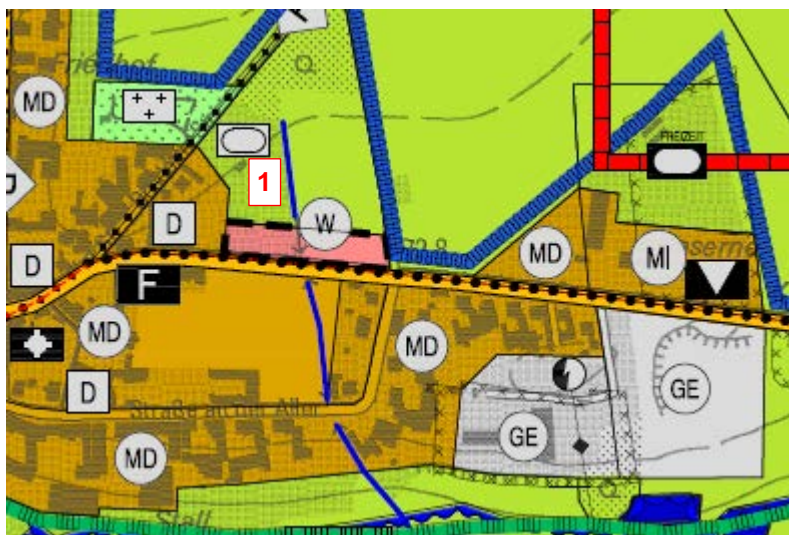
Weiterhin befindet sich die geplanten PVFA (**SO1**) teilweise im Gebiet einer Wüstung gemäß der historischen Landesaufnahme (siehe Anlage 5.05). Auf der nachfolgenden Planungsebene ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

Bei der Errichtung der PVFA auf dem Sondergebiet **SO1** sind auf der nächsten Ebene der Bauleitplanung die städtebaulichen Vorgaben des gesamträumlichen Konzepts zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu berücksichtigen

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 07 Gehrendorf

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,32	Lückenschluss



Vervielfältigungserlaubnis:

A18/1-6022664/2011

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 liegt der gesamte Ortsteil im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1). Aufgrund des großen Maßstabes des LEP und der Tatsache, dass es sich bei der Entwicklungsfläche um eine Arrondierung der Ortslage handelt, kann dieser Belang hier vernachlässigt werden. **Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für die Entwicklungsfläche keine Vorgaben aus.**

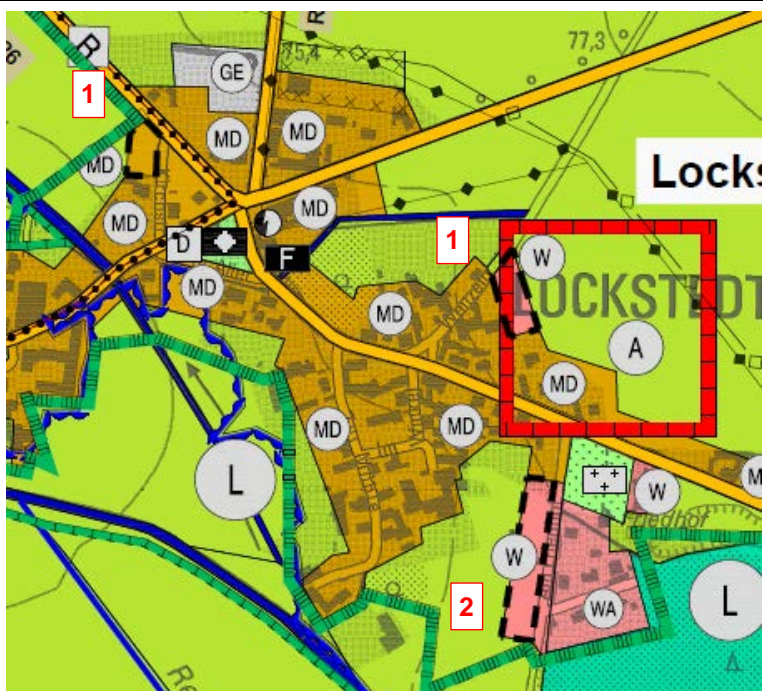
**Der REP 2006 sowie der 4. Entwurf des Regionalplans 2024 weisen für die Entwicklungsfläche keine Belange aus.**

Die Entwicklungsfläche **W1** dient zur Eigenentwicklung und liegt innerhalb der Ortslage.

**Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.**

Blatt-Nr.: 08 Lockstedt

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,18	Arrondierung
W2	Wohnbaufläche	0,40	Arrondierung
MD1	Dorfgebiet	0,12	Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Der Ort Lockstedt befindet sich laut Landesentwicklungsplan 2010 im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1). **Durch die geringen Flächengrößen der Entwicklungsflächen und die Lage als Ortsabrundung bzw. Arrondierung sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.** Im 1. Entwurf des LEP 2024 werden keine Belange berührt. Im REP 2006 und im 4. Entwurf des REP 2024 besteht das Vorbehaltsgebiet aus dem LEP 2010 nicht mehr und keine weiteren Belange werden berührt.

Ein Bebauungsplan wird derzeit für die Fläche **MD1** erstellt, damit die Fläche nach erteilter Genehmigung zur Wohnbebauung zur Verfügung steht.

**W1** befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Kapitel 4.5.2). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 08 Everingen

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
SO1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar	4,50	Nachnutzung Kies-Sand-Abbau



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die ausgewiesene Sonderbaufäche für Solar in Everingen liegt größtenteils im aktiven Bergbau für Kies und Sand. Die Ausweisung erfolgt in Vorbereitung der Geländemodellierung bei Beendigung des Abbaus.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im sowohl im LEP 2010 als auch im REP 2006 im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1 und Kapitel 2.1.3). Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist ebenfalls ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems aus. Der 4. Entwurf

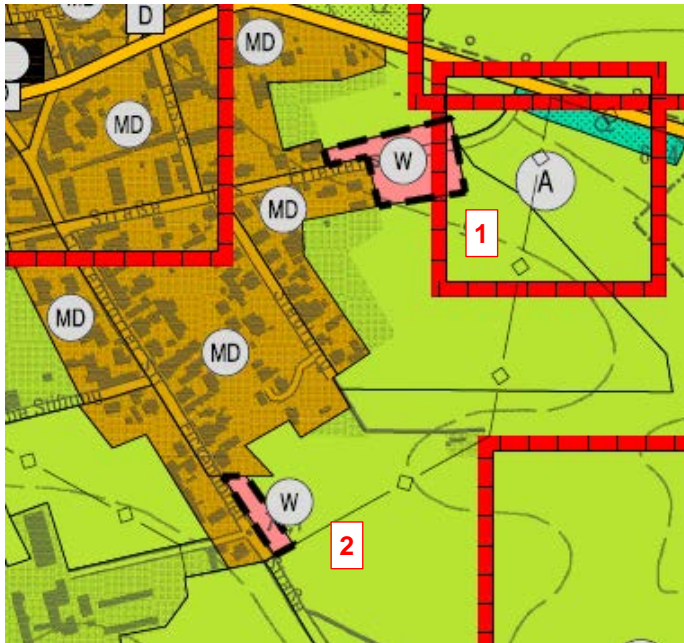
des REP 2024 hat das Vorbehaltsgebiet an dieser Stelle an die vorhandene Abbaufäche angepasst, sodass hier für die Entwicklungsfläche keine Belange mehr berührt werden.

Da es sich bei der Fläche um eine bergbauliche genutzte Fläche handelt, wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen keine Beeinträchtigungen für die Ökologie entstehen. Auch unterhalb der Modultische wird sich höherwertige Vegetation entwickeln. Hinzu kommt, dass gemäß § 2 EEG **SO1** im überragenden öffentlichen Interesse liegt und als vorrangiger Belang in die Abwägung eingeht.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 09 Rätzlingen

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,52	Arrondierung / Ortsabrundung
W2	Wohnbaufläche	0,13	Arrondierung / Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

SO1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar	25,13	Photovoltaik Freiflächenanlage am Windpark Rätzlingen
-----	--	-------	---



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die Entwicklungsflächen für Wohnen berühren keine Vorgaben der Landesplanung 2010 und wirken sich positiv auf die Innenentwicklung aus.

Im REP 2006 und im 4. Entwurf 2024 werden keine Belange berührt.



Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für alle Flächen großräumig das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ aus. Bei dem Vorranggebiet handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, dem für die Fläche **SO1** § 2 EEG gegenüber steht, womit die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien hier die Belange der Raumordnung überwiegt. Bei den kleinräumigen Wohnflächenausweisungen, die als Arrondierung der Ortslage umgesetzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass sie die Entwicklungsziele des Vorranggebietes maßgeblich beeinträchtigen. Die Entwicklungsflächen befinden sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die entstehenden Nutzungen mit Wohngebäuden sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die Aufnahme der Wohnbauflächen erfolgte durch Bürgerbegehren, um einen sinnvollen Ressourceneinsatz zu rechtfertigen.

An dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „Bösdorfer Straße“ wird festgehalten und seitens der Gemeinde eine Erschließung geplant. Dieser geht eine Analyse von potenziellen Bauherren voraus.

Das Sondergebiet **SO1** und die Wohnbaufläche **W1** befinden sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Kapitel 4.5.2). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Bei der Umsetzung der geplanten PVFA (**SO1**) sind auf der nächsten Ebene der Bauleitplanung die städtebaulichen Vorgaben des gesamtträumlichen Konzepts zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu berücksichtigen (siehe Anlage 5).

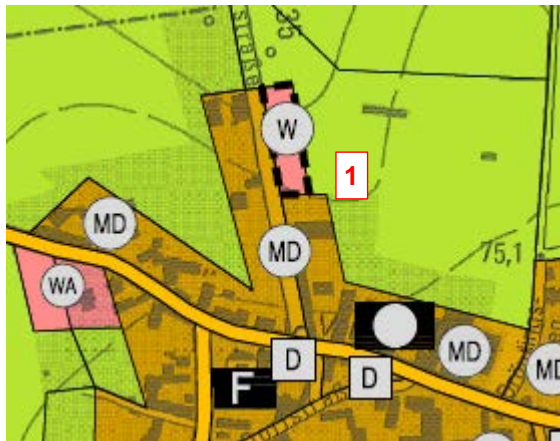
Die Fläche **SO1**, welche an einen bestehenden Windpark angrenzt, liegt vollständig innerhalb eines benachteiligten Gebiets gemäß FFAVO und damit innerhalb einer Potentialfläche für die Ausweisung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Ein kleiner Teil der Gebietsfläche befindet sich in der Kartendarstellung außerhalb der im PVFA Konzept der Gemeinde Oebisfelde Weferlingen dargestellten Positivflächen. Dies hängt mit dem Mindestabstand von 200 m zur nächsten Wohnbebauung aus den städtebaulichen Abwägungskriterien zusammen. Hier kann im Einzelfall noch geprüft werden, wo tatsächlich das nächste Wohnhaus in Rätzlingen liegt (aufgrund des gesamtgemeindlichen Maßstabs des vorliegenden Konzeptes wurden lediglich

die gesamten Ortsteile mit einem 200 m Puffer versehen). Die geplante Anlage befindet sich in einem geringeren Abstand zu einer bestehenden PVFA als die städtebaulichen Kriterien mit 2 km vorgeben. Hier besteht ein Ermessensspielraum der Kommune. Die Lage der geplanten Anlage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Windpark spricht wiederum für die Umsetzung des Vorhabens. Hier wurde eine Abwägung durch die Entscheidungsgremien der Stadt durchgeführt, in deren Ergebnis der dann festgestellte Flächenumfang von 25,13 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar festgelegt wurde.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 09 Kathendorf

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,19	Arrondierung / Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

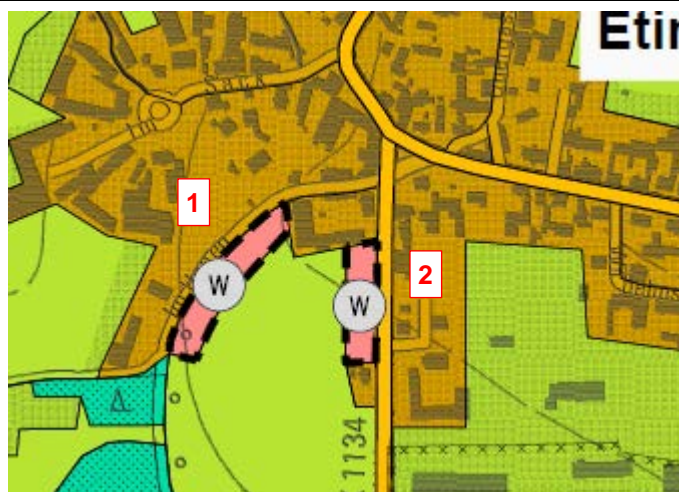
Die Entwicklungsfläche berührt keine Vorgaben der Landesplanung 2010 und wirkt sich positiv auf die Innenentwicklung aus. Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für die Entwicklungsfläche ein Vorranggebiet für Wassergewinnung aus, wobei es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung handelt. Bei der kleinräumigen Wohnflächenausweisung, die als Arrondierung der Ortslage umgesetzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass sie die Entwicklungsziele des Vorranggebietes maßgeblich beeinträchtigt. Die Entwicklungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die entstehenden Nutzungen mit Wohngebäuden werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Das W1 befindet sich laut gültigem Regionalplan 2006 teilweise im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung (siehe auch 2.1.3). Im 4. Entwurf 2024 entfällt dieser Belang und weitere werden nicht berührt.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 10 Etingen

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,33	Arrondierung / Ortsabrundung
W2	Wohnbaufläche	0,21	Lückenschluss



Vervielfältigungserlaubnis:

A18/1-6022664/2011

Die geplanten Grundstücke **W1** Am Hagen und **W2** an der Zillbecker Straße berühren keine Vorgaben der rechtswirksamen Landes- bzw. Regionalplanung und wirken sich positiv auf die Innenentwicklung aus. **Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für W1 das Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. I „Colbitz-Letzlinger Heide“ aus, wobei es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung handelt. Bei der kleinräumigen Wohnflächenausweisung, die als Arrondierung der Ortslage umgesetzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass sie die Entwicklungsziele des Vorranggebietes maßgeblich beeinträchtigt, zumal sie am äußersten Rand des Vorranggebietes liegt. Die Entwicklungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Durch die entstehenden Nutzungen mit Wohngebäuden werden die Qualität und Menge des vorkommenden Wassers nicht nachhaltig beeinträchtigt.**

Mit **W2** an der Zillbecker Straße wird zum einen die Lücke bis zum letzten Wohnhaus geschlossen und zum anderen mit der gegenüberliegenden Seite arrondiert. Ähnlich verhält es sich bei **W1** Am Hagen, auch hier können unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und Versorgungsleitungen neue Bauplätze geschaffen werden.

**Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur**

– Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

## Blatt-Nr.: 11 Eickendorf

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,13	Lückenschluss
W2	Wohnbaufläche	0,15	Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Aus landesplanerischer Sicht werden keine Belange berührt.

**W2** befindet sich im REP 2006 innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Alle Entwicklungsflächen liegen innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung, welches im 4. Entwurf des Regionalplans festgesetzt wurde (Nr. 4 Flechtinger Höhenzug, siehe Kapitel 2.1.4). Das Gebiet ist durch den Wechsel von großen Wäldern und schmalen Wiesentälern sowie wegen der 5500 Jahre alten Großsteingräber sehr reizvoll und damit für Tourismus und Erholung besonders gut geeignet und soll deshalb entwickelt werden.

Mit der Ausweisung dieser kleinräumigen Wohnflächen wird auf eine landschaftsverträgliche Einbindung der Ortsrandbebauung hingewirkt, Konflikte mit den Vorbehaltsgebieten aus den Regionalplänen sind daher nicht zu erwarten.

Die ausgewiesenen Flächen in Eickendorf sind städtebaulich als Abrundung und Lückenschließung vertretbar. Die Ortslage wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

## Blatt-Nr.: 11 Seggerde

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,08	Lückenschluss
M1	Mischbaufläche	0,22	Ortsabrundung



Vervielfältigungserlaubnis:

A18/1-6022664/2011

Der Ort Seggerde besitzt eine geschlossene Bebauung rund um den Gutshof. Das neubarocke Schloss, die ehemalige Wasserburg mit umliegendem See und seinem Schlossgarten liegen im Überschwemmungsgebiet, direkt zwischen Aller und Mühlgraben.

Im Landesentwicklungsplan 2010 befindet sich der Ort Seggerde im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1), im 1. Entwurf des LEP 2024 wird diese Aussage bestätigt. Im gültigen Regionalplan 2006 liegt **W1** vollständig und **M1** teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. M1 liegt zudem im nördlichen Teil im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.3). Im 4. Entwurf des REP entfallen alle Belange für W1. Die Fläche **M1** liegt nach dem 4. Entwurf 2024 im Vorbehaltsgebiet Ökologisches Verbundsystem, Fließgewässer im Bördehügelland (siehe Kapitel 2.1.4).



Der aktuell noch rechtsgültige Regionale Entwicklungsplan von 2006 ist in Bezug auf das Vorranggebiet für Hochwasserschutz veraltet. Nach den Überschwemmungen im Jahr 2013 wurden vom LHW alle Fließgewässer und deren Überflutungsgebiete neu berechnet und festgelegt. Auch die Instandsetzung von Deichen und Schutzwällen wurde hier berücksichtigt. Die in Seggerde ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind dabei weder von Hochwasserereignissen der mittleren noch der niedrigen Wahrscheinlichkeit betroffen. Nach Rücksprache mit dem LHW steht der Ausweisung der Bauflächen an diesen Standorten daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nichts entgegen. Dieses Argument wird auch dadurch gestärkt, dass im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2024 für keine dieser Entwicklungsflächen Einschränkungen bezüglich des Hochwasserschutzes bestehen.

Konflikte mit den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind aufgrund der geringen Größe und der Orts- bzw. Ortsrandlage der Entwicklungsflächen nicht zu erwarten.

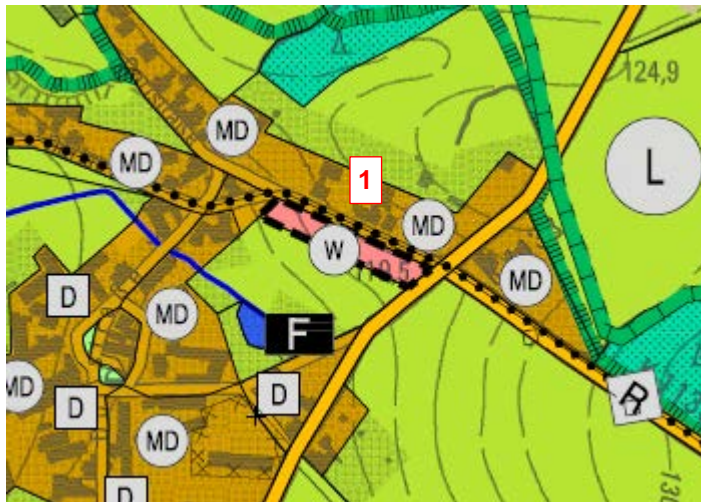
Beim **M1** ist die Bauverbotszone entlang der Landesstraße L20 zu beachten und gleichzeitig die Anpassung / Einbindung an das alte Mühlengebäude. Baukulturell wertvoll wäre die gleichzeitige Sanierung des ehemaligen Mühlengebäudes. Da es ein Baudenkmal ist, sind höhere Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu erwarten. Weitere denkmalrechtliche Belange sind unter Punkt 4.5.1b) erläutert.

**W1** wird als Nutzgarten bewirtschaftet und bedarf bei Bebauung einer höhenmäßigen Geländeanpassung.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 12 Klinze

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,26	Arrondierung / Ortsabrundung



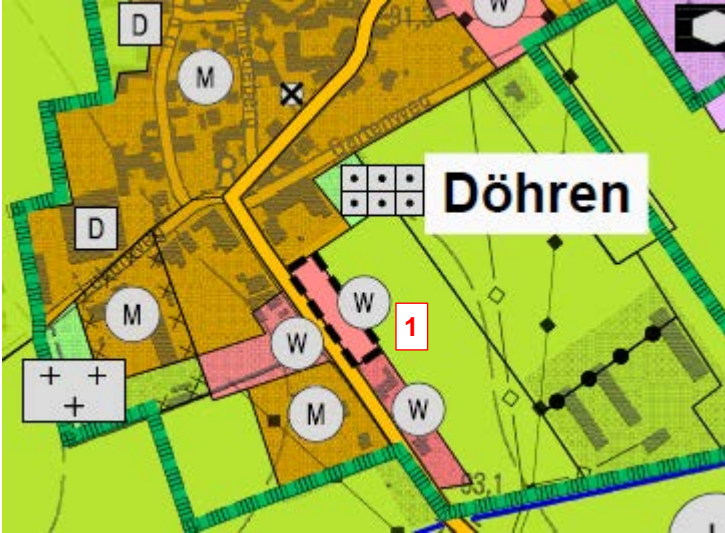
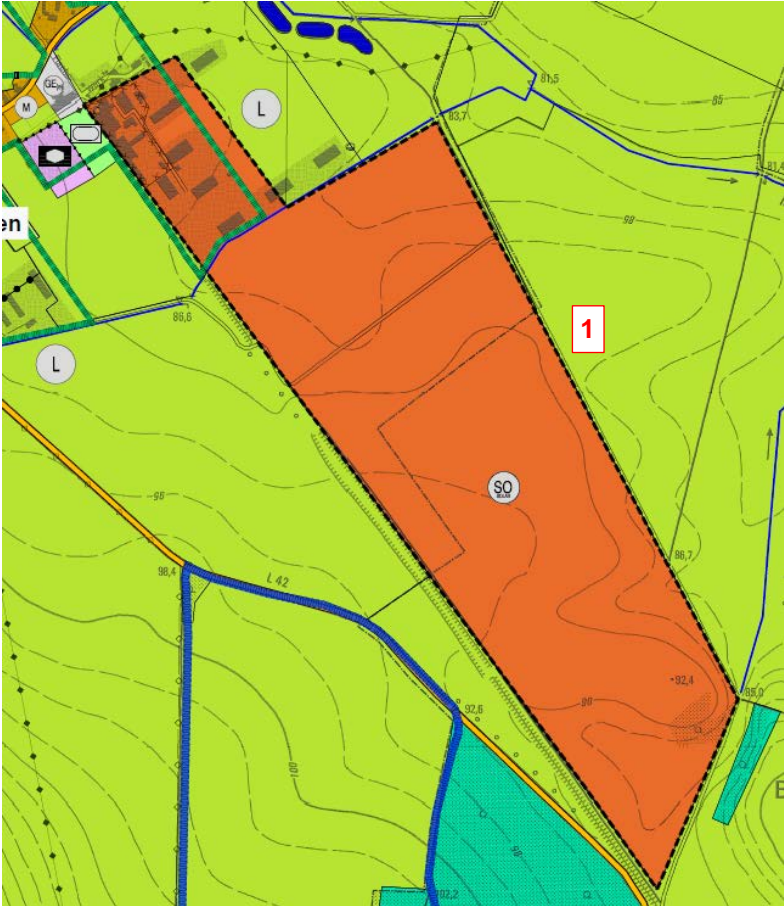
Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die ausgewiesene Wohnbaufläche berührt keine Vorgaben der aktuell rechtsgültigen Raumordnung und liegt mitten in der Ortslage von Klinze. Der 1. Entwurf des LEP 2024 trifft für die Fläche ebenfalls keine Aussagen. Im 4. Entwurf des REP 2024 liegt **W1** komplett im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, Flechtinger Höhenzug (siehe Kapitel 2.1.4). Das Gebiet ist durch den Wechsel von großen Wäldern und schmalen Wiesentälern sowie wegen der 5500 Jahre alten Großsteingräber sehr reizvoll und damit für Tourismus und Erholung besonders gut geeignet und soll deshalb entwickelt werden.

Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sind aufgrund der geringen Größe und Lage der Entwicklungsfläche innerhalb des Siedlungskörpers nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 13 Döhren

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,21	Lückenschluss
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>Vervielfältigungserlaubnis: A18/1-6022664/2011</p> </div> </div>			
SO1	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Solar	63,97	Ehemalige Flachsfabrik, entlang der Bahntrasse
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>Vervielfältigungserlaubnis: A18/1-6022664/2011</p> </div> </div>			

Die Ortslage Döhren liegt im passiven Bergbauggebiet und grenzt mit seiner gesamten Ortslage an das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal an. Die Möglichkeiten zur Entwicklung des Ortes werden ausgenutzt. Das Gelände der ehemaligen Flachsfabrik mit der Verlängerung südlich entlang der Bahnschienen wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar ausgewiesen.

Mit 63,97 ha ist die Entwicklungsfläche größer als die in den städtebaulichen Abwägungskriterien im PVFA-Konzept der Stadt Oebisfelde-Weferlingen festgelegte Maximalfläche von 50 ha je PVFA. In diesem Fall ist es so, dass mit dem Bau der Photovoltaik-Freiflächenanlage das alte Gelände mit Gebäuden und Lagerplätzen des Flachswerkes rückgebaut werden soll. Um den hohen finanziellen Aufwand für diesen Rückbau stemmen zu können, ist es für den Investor notwendig, auf einer möglichst großen Fläche (hier ca. 64 ha) eine PVFA zu errichten, damit die Kosten in einem angemessenen Zeitraum gedeckt werden können. Für die Stadt Oebisfelde-Weferlingen und speziell den Ortsteil Döhren überwiegt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der durch das alte Flachswerk vorherrscht, an dieser Stelle, sodass eine Ausnahme von den städtebaulichen Abwägungskriterien vorgenommen wird. Ohne einen externen Investor wird die Kommune in absehbarer Zeit aus finanzieller Sicht nicht in der Lage sein, den städtebaulichen Missstand selbst zu beseitigen.

Im LEP 2010 liegt das Sondergebiet **SO1** teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fließgewässer im Bördehügelland“ (siehe Kapitel 2.1.1). Das Vorhaben befindet sich allerdings zum Teil auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche, auf der die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlagen nach § 37 Abs. 1 Nr.2b EEG möglich ist. Des Weiteren liegt das Vorhaben nach § 2 EEG in überragendem öffentlichen Interesse und geht als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Konflikte, die sich aus dem LEP 2010 ergeben, können in der Abwägung beseitigt werden. Ebenso verhält es sich mit dem 1. Entwurf des LEP 2024. Hier wird im südlichsten Bereich von **SO1** weiterhin das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen.

Im REP 2006 wird das Entwicklungsgebiet **SO1** als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Lappwald/Flechtinger Höhenzug“ ausgewiesen (siehe Kapitel 2.1.3). Auch hier geht die Errichtung der PVFA

nach § 2 EEG als vorrangiger Belang in die Abwägung ein. Konflikte die sich aus dem REP 2006 ergeben, können in der Abwägung beseitigt werden.

Im 4. Entwurf 2024 liegen beide Entwicklungsflächen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, Allertal (siehe Kapitel 2.1.4). Das Gebiet weist kulturhistorische Sehenswürdigkeiten auf, welche durch die „Straße der Romanik“ und überregionale Radwege verbunden werden. Daher soll sich dieses Gebiet zum Tourismus- und Erholungsgebiet entwickeln. Die Errichtung der PVFA (**SO1**) auf der Entwicklungsfläche steht diesem Ziel nicht entgegen. Bei der Durchführung des Vorhabens, werden keine Wegeverbindungen gestört oder gehen verloren. Vorgaben zum Schutz des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung können auf der nächsten Ebene der Bauleitplanung getroffen werden. Weiterhin gilt auch hier gemäß § 2 EEG die Ausweisung der Entwicklungsfläche **SO1** als vorrangiger Belang in der Abwägung.

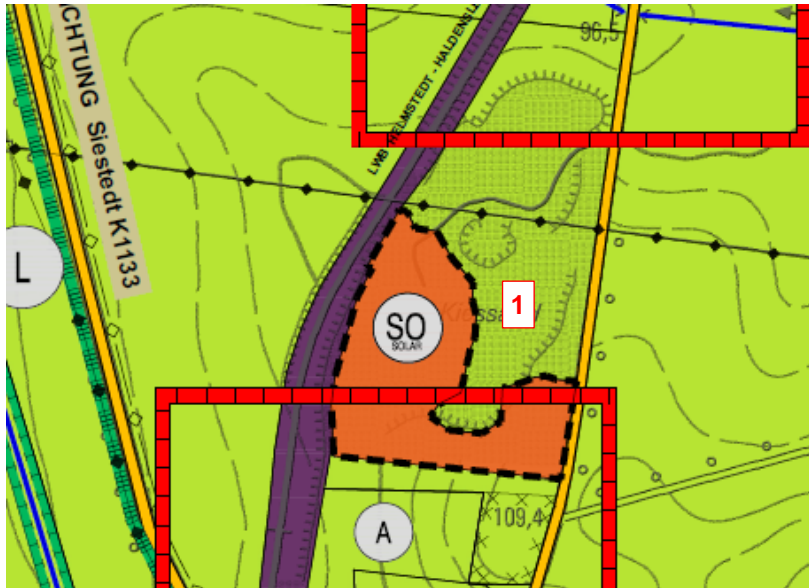
Das Sondergebiet **SO1** liegt im Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal (siehe Kapitel 4.4.1). Hier ist im nachlaufenden Planungsprozess noch eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Konflikte, die sich in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet ergeben, sind auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung zu klären. Im Bereich der Entwicklungsfläche und angrenzender Flächen befinden sich keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Das Gebiet befindet sich jedoch im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Anlage 5.05). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Die Fläche des ehemaligen Flachswerk Döhren ist im Altlastenkataster geführt (siehe Kapitel 3.9.3). Konflikte bei der Beseitigung der Altlasten sind auf der nachfolgenden Eben der Bauleitplanung zu klären.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 13 Hödingen

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
SO1	Sonstige Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Solar	2,49	Photovoltaik Freiflächenanlage Hödingen



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Belange der Landesplanung werden hier nicht berührt. Im REP 2006 wird die Sonderbaufläche als Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Lappwald-Allerniederung“ ausgewiesen (siehe Kapitel 2.1.3). Hier greift wieder § 2 EEG, wonach die Belange des Sondergebietes vorrangig in der Abwägung zu behandeln sind. Der 4. Entwurf des REP trifft für die Fläche keine Aussagen.

Die Bodenwertzahl im Gebiet liegt zwischen 31 und 50 und damit oberhalb der städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen. Allerdings befindet sich das Areal entlang von Bahnschienen und wird daher im gesamtträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vollständig als Positivfläche gekennzeichnet. Aus diesem Grund kann von den städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde abgewichen werden.

Nördlich sowie südlich ragen archäologische Bodendenkmäler in das Sondergebiet hinein (siehe Anlage 5.05). Bei Bodeneingriffen ist eine Genehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind auf der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung die städtebaulichen Vorgaben des gesamträumlichen Konzepts zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu berücksichtigen.

Die Sonderbaufläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 15 Ribbensdorf / Siestedt

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,16	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

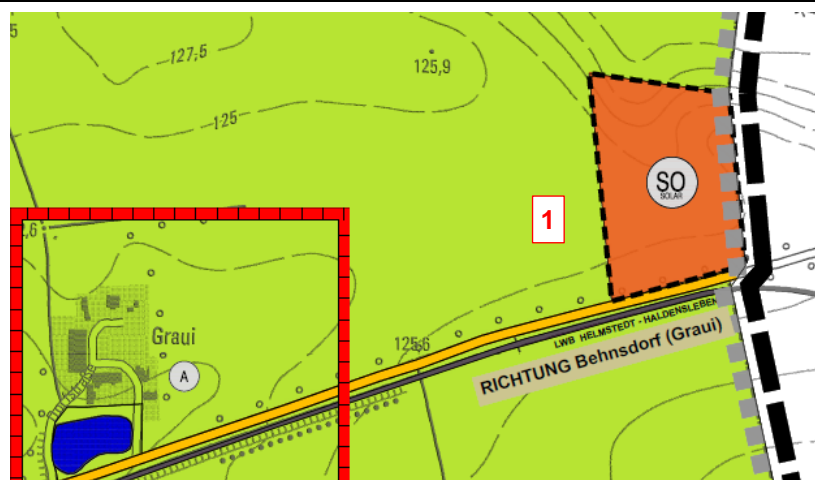
W1	Wohnbaufläche	0,13	Lückenschluss
----	---------------	------	---------------



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011



SO1	Sonstiges Sondergebiet für Solare Strahlungsenergie	3,77	Phtovoltaik Freiflächenanlage entlang der L43 bei Siestedt
-----	---	------	--



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Siestedt und Ribbensdorf liegen im passiven Bergbauegebiet. Die Entwicklungsflächen berühren keine Vorgaben der Landesplanung 2010, des 1. Entwurf LEP 2024 sowie der Regionalplanung 2006 in der Raumordnung. Im 4. Entwurf 2024 der Regionalplanung liegt **W1 in Siestedt** teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Allertal“ und teilweise innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz Nr. XVIII „Schölecke“. Aufgrund der geringen Größe der Entwicklungsfläche und die Lage als Lückenschluss wird das Ortsbild und damit auch das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung nicht beeinträchtigt. Vom Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist nur ein sehr kleiner Teil der Entwicklungsfläche betroffen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung der Entwicklungsfläche eine höhenmäßige Anpassung über eine Geländemodellierung erfolgen wird, so dass das gesamte Gelände anschließend außerhalb der Grenzen des Vorranggebietes liegen wird. Die Fläche **W1 in Siestedt** befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) noch innerhalb von Flächen, die von Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) betroffen sind.

Bei **W1 in Ribbensdorf** muss der Abstand zum Gewässer beachtet werden.

**W1 in Siestedt** ist ca. 45 Meter lang und stellt eine Baulücke dar. Sie befindet sich nördlich neben dem Friedhof an der Hauptstraße. Hier besteht Bauinteresse. Südlich vom Friedhof entlang der Straße „An der Schölecke“ schließen weitere Wohngrundstücke an und runden das Dorfbild ab. Zu den denkmalrechtlichen Belangen sind Erläuterungen unter Punkt 4.5.1c) gegeben.

Die Bodenwertzahl des Sondergebiets **SO1** liegt zwischen 51 und 60 und damit oberhalb der städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde Oebisfelde. Allerdings ist das Areal im gesamträumlichen Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vollständig als Positivfläche gekennzeichnet. Die Positivflächen zeigt das Konzept als Möglichkeit zur Abweichung der städtebaulichen Vorgaben auf. Die Entwicklungsfläche liegt nördlich innerhalb des 500 m Abstands zu Bahnschienen und ist damit nach EEG § 28 Abs.1 Nr.3 c aa förderfähig.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 16 Walbeck

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,09	Ortsabrundung
W2	Wohnbaufläche	0,26	Lückenschluss



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Laut Landesentwicklungsplan 2010 liegen alle Entwicklungsflächen von Walbeck im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung und die Wohnbaufläche **W1** im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1). **Der 1. Entwurf des LEP 2024 weist für beide Entwicklungsflächen ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – untertägiger Abbau (Steinsalz) aus und für W2 zusätzlich das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung – übertägiger Abbau (Quarzsand).** Im Regionalplan 2006 liegen alle Entwicklungsflächen im Vorbehaltsgebiet für Tourismus. **W1 liegt teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz (siehe Kapitel 2.1.3).**

**Die Wohnbaufläche W2 ist bereits im Bau. Die geplanten Wohnbauflächen liegen entsprechend des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Nahbereich, jedoch außerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung der Quarzsandlagerstätte Walbeck / Weferlingen. Im 4. Entwurf des Regionalplanes Magdeburg 2024 gibt es für die ausgewiesenen Entwicklungsflächen keine Einschränkungen durch Belange bzw. entfallen die oben genannten.**

Der aktuell noch rechtsgültige Regionale Entwicklungsplan von 2006 ist in Bezug auf das Vorranggebiet für Hochwasserschutz veraltet. Nach den Überschwemmungen im Jahr 2013 wurden vom LHW alle Fließgewässer und deren Überflutungsgebiete neu berechnet und festgelegt. Die in Walbeck ausgewiesene Entwicklungsfläche W1 ist dabei weder von Hochwasserereignissen der mittleren noch der niedrigen Wahrscheinlichkeit betroffen. Nach Rücksprache mit dem LHW steht der Ausweisung der Baufläche an diesem Standort daher aus Sicht des Hochwasserschutzes nichts entgegen. Dieses Argument wird auch dadurch gestärkt, dass im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes 2024 für die Entwicklungsfläche keine Einschränkungen bezüglich des Hochwasserschutzes bestehen.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Zusammenhang mit der geschlossenen Ortslage entstehen keine Einschränkungen bezüglich der Rohstoffgewinnung. Großflächige Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen werden nicht entstehen, sodass es auch nicht zu einer Verbauung der Vorranggebiete kommen wird. Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungskörpers über Arrondierungsflächen und Lückenschlüsse wird das Vorbehaltsgebiet für Tourismus aus dem REP 2006 nicht wesentlich beeinträchtigt.

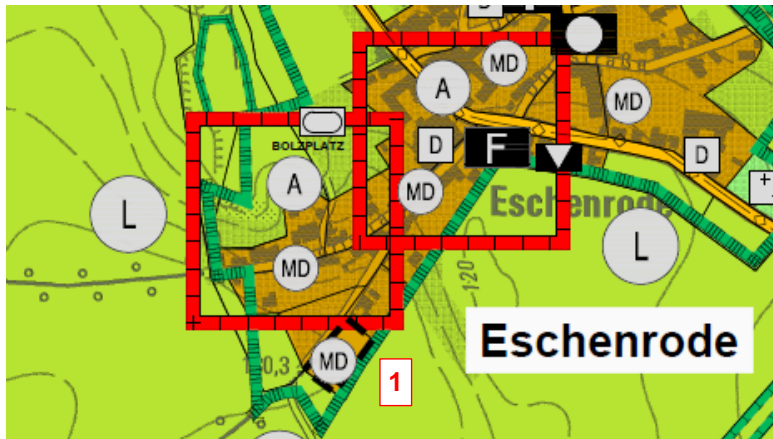
Eine Eigenentwicklung des Ortes ist in Walbeck durch eine Vielzahl von konkurrierenden Nutzungen als schwierig zu betrachten. Walbeck grenzt mit seiner Ortslage an das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal und südlich-westlich befindet sich ein FFH-Gebiet entlang der Riele. Eine Entwicklung ist auch innerhalb nur eingeschränkt möglich. Von Nord nach Süd, mitten durch die Siedlung, erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet der Aller.

Denkmalrechtliche Belange sind bei der Ausweisung von **W2** zu beachten, Ausführungen hierzu finden sich im Punkt 4.5.1d). Mit den hier getroffenen Festlegungen ist aus Sicht der Gemeinde eine Vereinbarkeit mit der raumordnerischen Festlegung „Kultur- und Denkmalpflege“ hergestellt.

Alle Entwicklungsflächen befinden sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 17 Eschenrode

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
MD1	Dorfgebiet	0,20	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die Entwicklungsfläche im Süden von Eschenrode dient zur Abrundung und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

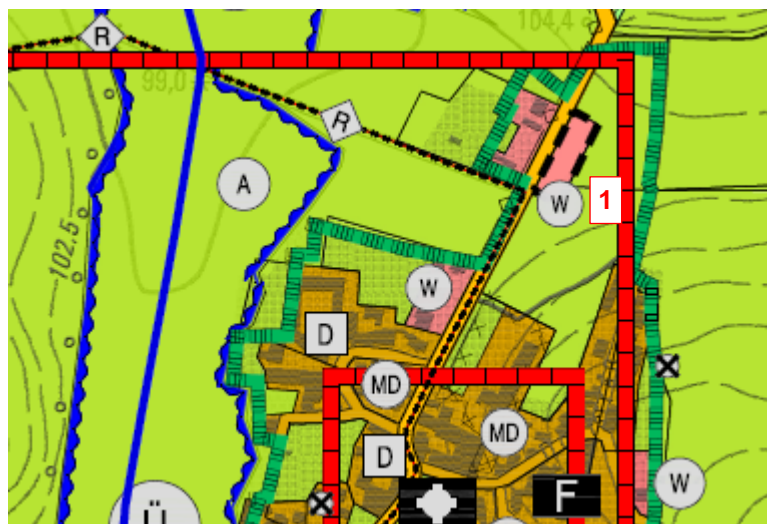
Sie befindet sich im passiven Bergbauggebiet. Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 ist die Entwicklungsfläche von keinem Belang betroffen. **Auch der 1. Entwurf des LEP trifft hier keine Aussagen.** Im gültigen Regionalplan 2006 und im **4. Entwurf 2024** liegt **MD1** im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, Allertal (siehe Kapitel 2.1.3 und 2.1.4). **Das Gebiet weist kulturhistorische Sehenswürdigkeiten auf, welche durch die „Straße der Romanik“ und überregionale Radwege verbunden werden. Daher soll sich dieses Gebiet zum Tourismus- und Erholungsgebiet entwickeln.**

Bei der Entwicklung der Dorfgebietsfläche (**MD1**) wird auf mit diesem Vorbehaltsgebiet verträgliche landschaftliche Einbindung Wert gelegt. **Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungskörpers über eine Arrondierungsfläche wird das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt.**

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

Blatt-Nr.: 17 Schwanefeld

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,15	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Im Landesentwicklungsplan 2010 liegt **W1** im Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung und im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Kapitel 2.1.1). Diese Aussagen werden mit dem 1. Entwurf des LEP 2024 bestätigt. Die Rohstoffgewinnung findet hier untertägig statt (Steinsalz). Laut Regionalem Entwicklungsplan 2006 liegt die Fläche im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (siehe Kapitel 2.1.3). Alle Belange entfallen im 4. Entwurf 2024 und keine weiteren werden berührt.

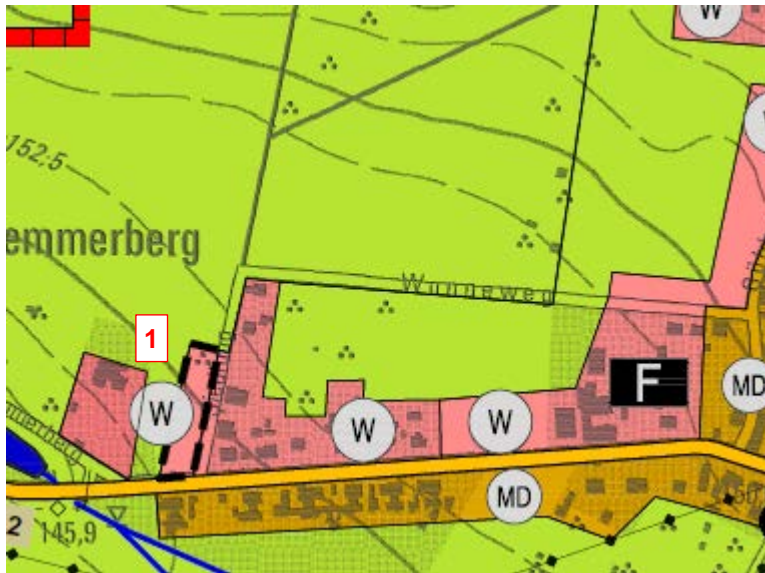
Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Zusammenhang der geschlossenen Ortslage entstehen keine Einschränkungen bezüglich der Rohstoffgewinnung. Großflächige Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen werden nicht entstehen, sodass es auch nicht zu einer Verbauung der Vorranggebiete kommen wird. Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungskörpers über eine Arrondierungsfläche werden die Vorbehaltsgebiete nicht wesentlich beeinträchtigt.

**W1** liegt im Bereich der bekannten archäologischen Bodendenkmale (siehe auch Kapitel 4.5.2). Die Fläche befindet sich im passiven Bergbauegebiet.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

## Blatt-Nr.: 18 Hörisingen

Nr.	bauliche Nutzung	Größe in ha	Bemerkungen
W1	Wohnbaufläche	0,24	Ortsabrundung / Arrondierung



Vervielfältigungserlaubnis:  
A18/1-6022664/2011

Die Fläche befindet sich im passiven Bergbauegebiet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 gibt keine weiteren Vorgaben zur Raumordnung, ebenso der 1. Entwurf des LEP 2024.

Im Regionalplan Magdeburg 2006 liegt die Wohnbaufläche **W1** teilweise im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung (siehe Kapitel 2.1.3). Im 4. Entwurf des REP 2024 berührt die Entwicklungsfläche keine Belange.

Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungskörpers über eine Arrondierungsfläche wird das Vorbehaltsgebiet für Tourismus aus dem REP 2006 nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Fläche dient der Stärkung der Innenentwicklung und rundet die Ortslage ab.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb eines Zentralen Ortes gemäß des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“.

## 5.6 Entwicklungszusammenfassung / Resümee

Der ländliche Raum wird als Wirtschaftsstandort oft unterschätzt. Gerade für die flächenintensive Wirtschaft und Industrie bietet der ländliche Raum spezifische Potenziale. Erschwerend kommt hinzu, dass die Region eine Vielzahl von konkurrierenden Gebieten aufweist, die eine wirtschaftlich städtebauliche Entwicklung ausschließen (siehe auch Kapitel 4.4). **Das Ausweisungsverfahren des Biosphärenreservates Drömling ist abgeschlossen. Die betroffenen Städte und Gemeinden konnten sich im Prozess gut einbringen. Alle ausgewiesenen Entwicklungsflächen in diesem vorbereiteten Bauleitplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurden im Vorfeld abgestimmt.** Wesentliche Standortfaktoren für Unternehmen und Privatpersonen sind Bauland, verkehrstechnische und soziale Infrastruktur sowie Breitband. Die Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen ist mit den beiden letztgenannten gut ausgestattet. Problemfaktor bleibt das sofort verfügbare Bauland. Diese Gegebenheit kann zur weiteren Abwanderung der Bevölkerung hin zu den attraktiven Arbeitsplätzen führen und die nachteiligen demografischen Entwicklungen verschärfen sich weiter. Damit die Region insgesamt widerstandsfähiger wird, muss sie progressiv vorausschauend und ganzheitlich agieren, auch über Ländergrenzen hinweg. Entgegen der demografischen Entwicklung stellt die Baulandentwicklung eine weichenstellende Zukunftsaufgabe für jede Gemeinde dar, auch wenn sich der Fokus von der „grünen Wiese“ auf die Innenentwicklung verlagert hat. Kommunen und Bauwillige müssen dabei nicht nur zahlreiche rechtliche Vorgaben für die Bauleitplanung beachten, sondern sich vor allem den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen. Leere Gemeindekassen verlangen deshalb unter anderem kreative kooperative Modelle für eine Beteiligung der Eigentümer bzw. Vorhabenträger an den Kosten der Planung, Bodenordnung und Erschließung. Die Ortsteile um die Stadt Oebisfelde-Weferlingen besitzen gute Entwicklungschancen. Die Auslastung der in den letzten 8 Jahren entstandenen Abrundungssatzungen und Bebauungspläne liegen zwischen 80 und 100 Prozent. Eine erfolgreiche Innenentwicklung zur Deckung bestehenden Wohnraum- und Gewerbebedarfs setzt nicht nur eine dezidierte Erfassung der Potenzialflächen voraus, sondern erfordert den Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzung sowie die Einbindung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer in den Prozess. Diese Umsetzung zeigt sich zum Beispiel bei den Bebauungsplänen im Stadtgebiet Oebisfelde entlang des Sparkassenweges und



der Promenade sowie in Buchhorst entlang der Rößwitzer Straße oder Weddendorf „Hinter den Gärten“ im Eichenweg.

Der Bebauungsplan in den langen Stücken Nr.11 dient der Errichtung eines Wellnessparks mit der Orientierung auf ein breites Spektrum der ayurvedischen Medizin. Die Betreibergesellschaft des Zentrums ist die Maharishi-Weltfriedens-Stiftung. Die Initiative zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgte aufgrund eines konkreten Antrages durch den potenziellen Vorhabenträger. Trotz intensiver vorbereitender Maßnahmen konnte dieser die Gesamtplanung des Vorhabens konzeptionell bisher noch nicht abschließen. Darüber hinaus ist es dem Vorhabenträger noch nicht gelungen, die für die öffentliche Erschließung des Baugebietes erforderlichen Grundstücksflächen eigentumsrechtlich zu binden. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt ein Verfahren nach § 105 BauGB beantragt. Dieses wurde aber bisher noch nicht abgeschlossen.

Der Versuch der Einbindung der Grundstückseigentümer in einen Prozess der Innenentwicklung scheitert oft an deren besonderen Vorstellungen.

Damit entsprechende Handlungsweisen zeitnah erkannt und darauf reagiert werden können, ist eine frühzeitige Einbindung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer sowie der durch weitere Maßnahmen der Innenentwicklung Betroffenen zwingend notwendig. Nur so kann über die durch die Maßnahmen eintretenden Eingriffe in das vorhandene Immobilieneigentum, die sozialen Siedlungsstrukturen und die Infrastrukturausstattung frühzeitig informiert und gleichzeitig das lokale Wissen der Betroffenen in die Lösungsfindung eingebunden werden. Ziel der Einbindung ist bei den Betroffenen zumindest eine Akzeptanz, möglichst aber eine Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der entwickelten Maßnahmen der Innenentwicklung zu generieren und damit die Nachhaltigkeit der Maßnahme zu sichern. Das Integrierte überörtliche Handlungs- und Entwicklungskonzept der Stadt Oebisfelde-Weferlingen analysiert und vermittelt weiteren Aufschluss, ebenso das Standortentwicklungskonzept, das sich derzeit noch in der Erarbeitung befindet. Der vorliegende vorbereitende Bauleitplan der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen untersetzt diese mit seinen Ausweisungen.

## 5.7 Flächenbilanz

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (ha)	davon geplant
Bauflächen, davon		
- Wohnbaufläche <sup>1</sup>	210,47	6,18
- Gemischte Baufläche <sup>2</sup>	478,70	3,93
- Gewerbliche Baufläche <sup>3</sup>	200,72	42,60
- Sonstige Sondergebiete Wochenendhausgebiete	1,09	-
- Sonstige Sondergebiete Solarenergie	192,93	134,23
- Sonstige Sondergebiete Wellnesspark	4,77	-
Flächen für den Gemeinbedarf	49,72	-
Flächen für den überörtlichen Verkehr, davon		
- Flächen für den Straßenverkehr (Straßen wurden überwiegend als Linien dargestellt)	1,97	-
- Flächen für Bahnanlagen (Bahnanlagen wurden teilweise als Linien dargestellt)	73,36	-
Flächen für Ver- und Entsorgung	46,21	-
Grünflächen	146,58	-
Flächen für Landwirtschaft und Wald, davon		
- Flächen für die Landwirtschaft	19.538,70	-
- Flächen für Forstwirtschaft / Wald	3.832,78	-
Wasserflächen	315,71	-

Art der Nutzung	Fläche (ha)	davon geplant
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind (Flächenüberlagerung)	8.988,18	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)  (Es wurden teilweise nur Linien dargestellt)	660,03	-

<sup>1</sup> inklusive Wohnbauflächen, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete

<sup>2</sup> inklusive gemischte Bauflächen, Dorfgebiete und Mischgebiete

<sup>3</sup> inklusive gewerbliche Bauflächen, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete

Tab. 120 Bilanzierung aller ausgewiesener Flächen im Flächennutzungsplan

## 6 Literatur- und Quellenverzeichnis

- 4. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung durch die Regionalversammlung RV 06/2024 vom 13.03.2024 beschlossen
- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V. (ADFC) (2023): Aller-Radweg, <https://www.adfc-radtourismus.de/allerradweg/>, letzter Zugriff: 25.04.2023.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Erleichterung des Mobilfunkausbaus vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178).
- BBSR, AK OGA (2021) Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, S. 57 ff.
- Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft der Dörfer, Zwischen Stabilität und demografischen Niedergang, 2011, letzter Zugriff: 01.08.2012.
- Blaues Band (2023): Aller-Radweg, <https://www.radwege-sachsen-anhalt.de/allerradweg/index.php>, letzter Zugriff: 25.04.2023.
- Blien, Uwe; Phan thi Hong, Van (2015): 25 Jahre nach der Wiedervereinigung Schwierige Startbedingungen wirken nach. In: IAB-Forum 1/2015, S. 4-13.
- Bundesagentur für Arbeit (2020): Pendlerverflechtungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Kreisen Statistik Sachsen-Anhalt.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus BBSR-Portal Klimastadtraum DWD – 2013.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Sicherung der Daseinsvorsorge und Zentrale-Orte-Konzepte - gesellschaftspolitische Ziele und räumliche Organisation in der Diskussion, BMVBS-Online-Publikation Nr. 12/2010, letzter Zugriff: 23.08.2012.

- Bundeszentrale für politische Bildung (2023): Soziale Situation in Deutschland, Arbeitslose und Arbeitslosenquote, <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61718/arbeitslose-und-arbeitslosenquote/>, letzter Zugriff: 25.04.2023.
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).
- Destatis (2020): Wirtschaftsrechnungen, Laufende Wirtschaftsrechnungen Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte.
- Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume (2022): [www.netzwerk-laendlicher-raum.de](http://www.netzwerk-laendlicher-raum.de), letzter Zugriff: 25.08.2022.
- Dolls, Mathias; Lay, Max (2023): Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? Evidenz aus einer großangelegten Umfrage in ganz Deutschland, in ifo Schnelldienst, 2 / 2023, 76. Jahrgang vom 15. Februar 2023.
- Dorferneuerungspläne der Orte.
- Erlaubnis verwendeter Luftbilder: Luftbild ©2009 MLU Land Sachsen-Anhalt.
- FuB - Flächenmanagement und Bodenordnung, Zeitschrift.
- Gelzer, Brink: Bauplanungsrecht .
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (BVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch Artikel 14 Abs. 4 Gesetz zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 13.06.2018 (GVBl. LSA S. 72).
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert in der Verordnung vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes Gesetz zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der Entsorgungsfachbetriebsverordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der RL (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Hans Böckler Stiftung (Hrsg.) (2005): Hartz IV mischt Statistik auf, <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-hartz-iv-mischt-statistik-auf-10015.htm>, letzter Zugriff: 24.04.2023.
- Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle (2018): Wandermotivbefragung 2018.
- IMG (2020): Kooperationsvereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen der IMG Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH und der Einheitsgemeinde Stadt Oebisfelde-Weferlingen.
- Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) Universität Stuttgart (Hrsg.) (2014): Wandermotive im ländlichen Raum.
- Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung: Erfahrungsaustausch Dr. Klinge.
- JUNGE, Bernward Karl; KÖRNER, Horst: Die Dimension des demografischen Wandels erfordert eine Neubestimmung von Werten, in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Ländliche Räume im demografischen Wandel, BBSR-Online-Publikation Nr. 34/2009, S. 82-89, letzter Zugriff: 01.08.2012.
- Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt (LAGB) (2017): Daten zu Altbergbau, Berechtsamsflächen und Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff. BbergG.

- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch § 27 Satz 2 LandesentwicklungsG Sachsen-Anhalt vom 23. 4. 2015 (GVBl. LSA S. 170) → außer Kraft, galt bis 30.06.2015.
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.
- Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (2023): Amtliches Raumordnungs-Informationssystem (ARIS), Demografiemonitor Sachsen-Anhalt, [https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/wss/service/aris\\_demografiemonitor/guest/](https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/wss/service/aris_demografiemonitor/guest/).
- Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt (2024): 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt, am 22.12.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.
- Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (MLU), Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt.
- Mohrs, Klaus (2021): Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Brief vom 08.03.2021 an die Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Herrn Bürgermeister Hans-Werner Kraul.
- Möller, Gerd; Rösner, Ernst: Kurze Beine - Kurze Wege, Gutachten zur Erhaltung von Grundschulen in Nordrhein-Westfalen, 2011, letzter Zugriff: 27.07.2012.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und letzte Änderung durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17.05.2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01.07.2006).
- RKW Sachsen-Anhalt GmbH (2022): Standortentwicklungskonzept Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Entwurf.

- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“, in Kraft getreten am 16.04.2024.
- Stadt Oebisfelde-Weferlingen (2013): Übermittlung von Daten zu Unternehmen nach Zugehörigkeit zu den drei Wirtschaftssektoren.
- Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022: Übermittlung von Daten zu genehmigten und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen und Satzungen, Bevölkerungszahlen, Bevölkerungsbewegungen, erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser sowie Leerstands- und Baulückenkataster.
- Stadt Wolfsburg (2015): Bevölkerungsbericht 2014.
- Stadtentwicklungs- und Handlungskonzept Stand 2010.
- Stadtwerke Celle GmbH (2023): Der Aller-Radweg – Die schönste Verbindung zwischen Weser und Elbe, [www.allerradweg.de](http://www.allerradweg.de), letzter Zugriff: 25.04.2023.
- Statistische Ämter der Länder (2023): Pendleratlas, Hauptpendelströme 2021, <https://pendleratlas.statistikportal.de>, letzter Zugriff: 25.04.2023.
- Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.) 2020: Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.
- Statistisches Bundesamt, Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" (2021): Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2020.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): Statistischer Bericht: Erwerbstätigkeit – Pendlerströme der soziversicherungspflichtig Beschäftigten, Stichtag 30.06.2020.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022): Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) (2021): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2020 Pressemitteilung Nr. 286/2020.



- Stüre, Bernhard (2009): Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Auflage.
- Topographische Karten 1:10.000.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verwendung Topographischer Karten: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: **[TK10/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011; [TK25/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011; [TK50/12/2012] LVerGeo LSA / A18/1-6022664/2011.**
- Volgmann, K., Growe, A., Münter, A., Osterhage, F. (2022): Profitiert das Umland vom Boom der Großstädte? Reichweite und funktionale Differenzierung von Ausstrahlungseffekten in den deutschen Stadtregionen.
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 491), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).
- Wüstenrot Bausparkasse AG (2023): Wie groß sollte Ihr Grundstück sein?, <https://www.wuestenrot.de/ihr-wohnwunsch/ein-haus-bauen/grundstuecksgroesse> (Zugriff: 02.03.2023).
- [www.kreisnavigator.de](http://www.kreisnavigator.de).

## 7 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus der Bundesfernkarte (o.M.) mit eigener Darstellung der Gemarkungsgrenze .....	9
Abb. 2	Auszug aus www.kreisnavigator.de.....	9
Abb. 3	Topographische Karte (o.M.) mit eigener Darstellung .....	10
Abb. 4	Ausschnitt aus dem LEP 2010, mit eigener Darstellung.....	14
Abb. 5	Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (Ministerium für Infrastruktur und Digitales, 2024).....	19
Abb. 6	Auszug aus dem REP für die Planungsregion Magdeburg, mit eigener Darstellung .....	20
Abb. 7	Auszug aus dem 4. Entwurf des REP Magdeburg aus dem Jahr 2024.....	29
Abb. 8	Auszug aus Topographische Karte 50 ©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) - Eigene Darstellung .....	36
Abb. 9	Eigene Darstellung – Überblick der Restriktionen .....	43
Abb. 10	Auszug aus Übersichtskarte der Landschaftseinheiten, MLU Sachsen-Anhalt, 2001 .....	44
Abb. 11	Auszug aus TK 50, Stadt Oebisfelde-Weferlingen .....	45
Abb. 12	Geologie und Rohstoffgewinnung .....	46
Abb. 13	Quelle: Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen .....	48
Abb. 14	Quelle: Ausschnitt aus dem Bergmännischen Rißwerk Übernahme Stellungnahme 454/17 Engie.....	48
Abb. 15	Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt.....	50
Abb. 16	Quelle: Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen Anhalt .....	51
Abb. 17	Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen bis 2021 danach 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2035 .....	59
Abb. 18	Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022.....	62
Abb. 19	Anteil ausgewählter Altersgruppen an Bevölkerung, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022 .....	63

Abb. 20 Anteil derer im erwerbsfähigen Alter an denen im nicht erwerbsfähigen Alter, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022.....	63
Abb. 21 Anteil der Altersgruppen nach Ortsteilen, Quelle: Stadt Oebisfelde- Weferlingen 2022 .....	64
Abb. 22 Bevölkerungsbewegung der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen 2011-2021. Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022.....	65
Abb. 23 Anzahl der Unternehmen nach Zugehörigkeit zu den 3 Wirtschaftssektoren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2013) .....	66
Abb. 24 Arbeitslosenquote für Oebisfelde-Weferlingen, Landkreis Börde, Sachsen- Anhalt und Deutschland. 2007-2021 (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit) .....	69
Abb. 25 Pendelströme 2021 der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (Quelle: Pendleratlas) .....	72
Abb. 26 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010.....	78
Abb. 27 Quelle: Eigendarstellung mit Topographischer Karte ©LVerGeo LSA ( <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/</a> ) .....	79
Abb. 28 Aller-Radweg aus <a href="http://www.adfc.de">www.adfc.de</a> .....	83
Abb. 29 Aller-Elbe-Radweg aus <a href="http://www.allerradweg.de">www.allerradweg.de</a> .....	83
Abb. 30 Storchentour aus <a href="http://www.radwege-sachsen-anhalt.de">www.radwege-sachsen-anhalt.de</a> .....	85
Abb. 31 Gegenüberstellung LROP Niedersachsen und LEP Sachsen-Anhalt.....	88
Abb. 32 Quelle: Eigendarstellung Topographische Karte mit Daten aus dem Raumordnungskataster .....	95
Abb. 33 Quelle: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. ....	101
Abb. 34 Luftbild mit ROK Wasser oberirdisch 2016 / Eigendarstellung LGSA.....	103
Abb. 35 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stand:12/2010.	118
Abb. 36 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stand:12/2010.	119
Abb. 37 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stand:12/2010.	123
Abb. 38 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stand:12/2010.	124
Abb. 39 Quelle: Angaben der Verwaltung der Einheitsgemeinde Stand:12/2010	125

Abb. 40	Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030, Quelle: BBSR 2015, (Seite 15) .....	141
Abb. 41	Anteil der Altersgruppen in Buchhorst im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	152
Abb. 42	Anteil der Altersgruppen in Breitenrode im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	155
Abb. 43	Anteil der Altersgruppen in Wassensdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	158
Abb. 44	Anteil der Altersgruppen in Weddendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	161
Abb. 45	Anteil der Altersgruppen in Niendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	164
Abb. 46	Anteil der Altersgruppen in Bergfriede im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	167
Abb. 47	Anteil der Altersgruppen in Oebisfelde im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	170
Abb. 48	Anteil der Altersgruppen in Bösdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	173
Abb. 49	Anteil der Altersgruppen in Gehrendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	176
Abb. 50	Anteil der Altersgruppen in Everingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	179
Abb. 51	Anteil der Altersgruppen in Lockstedt im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	182
Abb. 52	Anteil der Altersgruppen in Rätzlingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	185
Abb. 53	Anteil der Altersgruppen in Kathendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	188
Abb. 54	Anteil der Altersgruppen in Etingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	191

Abb. 55	Anteil der Altersgruppen in Seggerde im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	194
Abb. 56	Anteil der Altersgruppen in Eickendorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	197
Abb. 57	Anteil der Altersgruppen in Klinze im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	200
Abb. 58	Anteil der Altersgruppen in Hödingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	203
Abb. 59	Anteil der Altersgruppen in Döhren im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	206
Abb. 60	Anteil der Altersgruppen in Weferlingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	209
Abb. 61	Anteil der Altersgruppen in Ribbensdorf im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	212
Abb. 62	Anteil der Altersgruppen in Siestedt im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	215
Abb. 63	Anteil der Altersgruppen in Walbeck im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	218
Abb. 64	Anteil der Altersgruppen in Eschenrode im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	221
Abb. 65	Anteil der Altersgruppen in Schwanefeld im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	224
Abb. 66	Anteil der Altersgruppen in Hörsingen im Jahr 2021, verglichen mit der Gesamtstadt Oebisfelde-Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022).....	227
Abb. 67	Bestehende und geplante Gewerbeflächen in der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Eigendarstellung .....	234
Abb. 68	Gesamtflächenverteilung der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen (links Planung, rechts Bestand) .....	241

## 8 Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Genehmigte Bebauungspläne und Abrundungs- und Ergänzungssatzungen in der Stadt Oebisfelde- Weferlingen (Stand November 2021, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	41
Tab. 2 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne und Satzungen in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen .....	42
Tab. 3 Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff BBergG in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen .....	47
Tab. 4 Übersicht der Ein- und Auspendler der Stadt Oebisfelde-Weferlingen (Quelle: Pendleratlas, Stand 30.06.2021) .....	73
Tab. 5 Vorhandene Bauflächenreserve aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und anderen Satzungen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen * in MD und MI stehen durchschnittlich 50 % der Fläche dem Wohnen zur Verfügung .....	133
Tab. 6 innerörtliche Baulücken, Leerstand und Sanierungsbedarf .....	136
Tab. 7 Auszüge aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035 .....	137
Tab. 8 Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen 5 Jahren gemäß der Erhebung des Einwohnermeldeamtes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Quelle: Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2022 .....	138
Tab. 9 Änderung der Pro-Kopf-Wohnfläche bis ins Jahr 2035.....	139
Tab. 10 Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre, Quelle: StaLA Sachsen-Anhalt, 2022 .....	143
Tab. 11 Auflistung bestehender Bauflächenpotenziale in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen .....	146
Tab. 12 In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen vorhandener und geplanter altersgerechter Wohnraum (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2023) .....	148
Tab. 13 Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen für den Planungszeitraum (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2), 2022) .....	149
Tab. 14 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	151

Tab. 15	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Buchhorst (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	151
Tab. 16	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2023) .....	152
Tab. 17	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Buchhorst (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	153
Tab. 18	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	154
Tab. 19	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Breitenrode (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	154
Tab. 20	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	155
Tab. 21	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Breitenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	155
Tab. 22	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	157
Tab. 23	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Wassensdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	157
Tab. 24	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	158
Tab. 25	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Wassensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) ...	158
Tab. 26	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	160
Tab. 27	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Weddendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	160

Tab. 28	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	161
Tab. 29	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Weddendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	161
Tab. 30	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	163
Tab. 31	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Niendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	163
Tab. 32	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	164
Tab. 33	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Niendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	164
Tab. 34	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	166
Tab. 35	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Bergfriede (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	166
Tab. 36	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	167
Tab. 37	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Bergfriede (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	167
Tab. 38	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	169
Tab. 39	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Oebisfelde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	169
Tab. 40	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	170
Tab. 41	Auszug aus dem Leerstands-und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Oebisfelde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	170



Tab. 42 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	172
Tab. 43 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Bösdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	172
Tab. 44 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	173
Tab. 45 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Bösdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	173
Tab. 46 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	175
Tab. 47 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Gehrendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	175
Tab. 48 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	176
Tab. 49 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Gehrendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	176
Tab. 50 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	178
Tab. 51 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Everingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	178
Tab. 52 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	179
Tab. 53 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Everingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	179
Tab. 54 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	181

Tab. 55	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Lockstedt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	181
Tab. 56	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	182
Tab. 57	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Lockstedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	182
Tab. 58	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Rätzlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	184
Tab. 59	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Rätzlingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	184
Tab. 60	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	187
Tab. 61	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Kathendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	187
Tab. 62	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	188
Tab. 63	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Kathendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	188
Tab. 64	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	190
Tab. 65	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Etingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	190
Tab. 66	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	191
Tab. 67	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Etingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	191

Tab. 68	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	193
Tab. 69	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Seggerde (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	193
Tab. 70	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	194
Tab. 71	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Seggerde (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	194
Tab. 72	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	196
Tab. 73	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Eickendorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	196
Tab. 74	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	197
Tab. 75	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Eickendorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	197
Tab. 76	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	199
Tab. 77	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Klinze (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	199
Tab. 78	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	200
Tab. 79	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Klinze (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	200
Tab. 80	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	202

Tab. 81 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Hödingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	202
Tab. 82 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	203
Tab. 83 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Hödingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	203
Tab. 84 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	205
Tab. 85 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Döhren (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	205
Tab. 86 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	206
Tab. 87 Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Döhren (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	206
Tab. 88 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	208
Tab. 89 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Weferlingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	208
Tab. 90 Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	209
Tab. 91 Auszug aus dem Leerstands-und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Weferlingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	209
Tab. 92 Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	211
Tab. 93 prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Ribbensdorf (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	211

Tab. 94	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	212
Tab. 95	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Ribbensdorf (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	212
Tab. 96	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	214
Tab. 97	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Siestedt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	214
Tab. 98	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	215
Tab. 99	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Siestedt (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	215
Tab. 100	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	217
Tab. 101	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Walbeck (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	217
Tab. 102	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	218
Tab. 103	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Walbeck (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	218
Tab. 104	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	220
Tab. 105	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Eschenrode (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung).....	220
Tab. 106	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	221
Tab. 107	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Eschenrode (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	221

Tab. 108	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	223
Tab. 109	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Schwanefeld (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	223
Tab. 110	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	224
Tab. 111	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Schwanefeld (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022)....	224
Tab. 112	Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	226
Tab. 113	prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche in Hörsingen (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022, Wohnfläche und Einwohner 2035: eigene Hochrechnung) .....	226
Tab. 114	Auflistung der erteilten Baugenehmigungen für Wohnhäuser in Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022) .....	227
Tab. 115	Auszug aus dem Leerstands- und Baulückenkataster der Stadt Oebisfelde-Weferlingen für den Ortsteil Hörsingen (Stadt Oebisfelde-Weferlingen 2022).....	227
Tab. 116	Auflistung der ausgewiesenen Sonderbauflächen.....	230
Tab. 117	Rechtskräftige Bebauungspläne für die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten (Stadt Oebisfelde-Weferlingen, 2021, Ergbätzung 2024).....	233
Tab. 118	Großflächige Schutzgebiete im Gebiet der Einheitsgemeinde Oebisfelde-Weferlingen .....	238
Tab. 119	Übersicht über alle im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsflächen .....	244
Tab. 120	Bilanzierung aller ausgewiesener Flächen im Flächennutzungsplan .....	298

## 9 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1     Altablagerungen (Deponien), Altstandorte, Altstandorte von Militär und Rüstung, archivierte Flächen Altstandorte  
(Stellungnahme LK Börde vom 25.07.2013; 02173-2013)
- Anlage 2     Übersichtskarten planfestgestellte Flächen, Altbergbau und Berecht-  
samswesen
- Anlage 3     Auszug aus dem Denkmalverzeichnis, Kartierung Denkmalbereich Alt-  
stadt Oebisfelde, Übersichtskarte  
(Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sach-  
sen-Anhalt vom 24.05.2012)
- Anlage 4     Ausarbeitung zur demografischen Zukunftsfähigkeit der Stadt Oebis-  
felde-Weferlingen
- Anlage 5     Gesamträumliches Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovol-  
taik-Freiflächenanlagen (PVFA) in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Ak-  
tualisierung nach TöB-Beteiligung