

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**Stand: 07/93, GenV**

**ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE LÖDERBURG, KREIS STASSFURT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LÖDERBURG**

**1992/93**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG/LEIPZIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**

**MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, U. SCHNEIDER;**

**CAND. ARCH. J. BAUER, H. TILLER**

**A. MANGANO, A. MÜLLER**

## **INHALT:**

### **1.0 VORBEMERKUNG**

#### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE/DARSTELLUNGSFORM**

### **2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE**

#### **2.1 FUNKTIONEN IM GRÖßEREN RAUM**

#### **2.2 AUSSTATTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES MIT INFRASTRUKTUR**

##### **2.2.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

##### **2.2.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR**

#### **2.3 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR**

##### **2.3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND STRUKTUR**

##### **2.3.2 WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN**

##### **2.3.3 AUSWIRKUNGEN DES SOZIALÖKONOMISCHEN STRUKTURWANDELS AUF DIE RÄUMLICHE PLANUNG**

#### **2.4 DIE BAULICHE STRUKTUR**

##### **2.4.1 WOHNVERHÄLTNISSE**

##### **2.4.2 GEBÄUDEBESTAND**

##### **2.4.3 WOHNUNGSBESTAND**

### **3.0 ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN**

#### **3.1 ENTWICKLUNGSPOLITISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

#### **3.2 ORDNUNGSELEMENTE FÜR DEN PLANUNGSRAUM**

#### **3.3 STRUKTURMODELLE ALS GRUNDLAGEN FÜR DAS PLANUNGSKONZEPT**

### **4.0 PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

#### **4.1 ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE**

##### **4.1.1 ENTWICKLUNGSLEITLINIEN**

##### **4.1.2 ÜBERSCHLÄGIGER FLÄCHENNACHWEIS**

#### **4.2 ZENTRALE EINRICHTUNGEN**

#### **4.3 ZUKÜNFTIGE GEWERBESTANDORTE**

#### **4.4 FREIZEITPLANUNGEN**

#### **4.5 LANDESPFLEGE UND ÖKOLOGIE**

- 5.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG**
  
- 6.0 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG**
  
- 7.0 VERFAHRENSVERMERK**
  
  
- 8.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE**
- 8.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM MASZSTAB 1 : 5.000 FÜR DIE STÄDTE-  
BAULICHEN AKTIVZONEN DER GEMEINDE LÖDERBURG**
- 8.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM MASZSTAB 1 : 25.000 FÜR DAS GEBIET  
DER GEMEINDE LÖDERBURG**

## 1.0 VORBEMERKUNG

---

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung machen es erforderlich, für die Gemeinde Löderburg den Flächennutzungsplan aufzustellen. Damit werden sowohl die geänderten Rahmenbedingungen durch den Einigungsvertrag und die Einführung des Baugesetzbuches wie durch veränderte landesplanerische Konzeptionen berücksichtigt <sup>1)</sup>.

Zur Gemeinde Löderburg gehören neben dem Kernort Löderburg/Thie die Ortsteile Athensleben, Lust und Neu Staßfurt.

Die Gemeinde Löderburg verfügt nicht über ältere Entwicklungspläne, die dem Flächennutzungsplan vergleichbar wären, zumal bis in die zweite Hälfte der 80er Jahre Pläne bestanden, das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der bebauten Flächen in einen Tagebau zur Förderung von Bodenschätzen umzuwandeln. Mit der Entscheidung gegen die Durchführung dieser Rohstoffausbeutung auf dem Territorium der Gemeinde Löderburg hat nun die Gemeinde die Perspektive für eine zukunftsorientierte Entwicklung.

Damit besteht ein dringendes Bedürfnis, sowohl planungsrechtliche Lücken zu schließen, wie die kommunalpolitischen Entscheidungen auf die Erfordernisse der Gebietseinheit und der Daseinsvorsorge ihrer Bürger auszurichten.

---

<sup>1)</sup> Gesetz zu dem Vertrag vom 31.08.1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands - Einigungsvertrag - und der Vereinbarung vom 18.09.1990 vom 23.09.1990, BGBl. 2 S 885.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE/DARSTELLUNGSFORM

---

Nach dem Vertrag zur Schaffung der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion und als natürliche Folge des Einigungsvertrages ist das Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland mit der Ergänzung durch den § 246 a in den neuen Bundesländern in Kraft getreten.

- Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Grundsatz der gemeindlichen "Planungshoheit" umfaßt nicht nur das Planungsrecht, sondern auch eine Planungsverpflichtung.
- Der Bauleitplanung wird durch das Baugesetzbuch die Funktion einer Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zugewiesen.

Mit diesem Recht bzw. dieser Verpflichtung unterliegen die Gemeinden bei ihren Planungen übergeordneten Planungsinteressen und Rahmenbedingungen, wie sie z. B. in Landes- und Raumordnungsprogrammen definiert sind.

- Die Bauleitpläne sind in rechtserheblich konkretisierten Zahlen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Einführung des Baugesetzbuches verpflichtet nunmehr sämtliche Gemeinden der neuen Bundesländer, ihrer Planungshoheit nachzukommen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Löderburg erfaßt sämtliche Flächen des Gemeindegebietes, d. h. alle gewerblichen Bauflächen, Misch- und Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Forst- und Landwirtschaft sowie die Verkehrsflächen und Flächen mit Sondernutzungen. Es sind die Flächen gekennzeichnet, die mit Restriktionen belegt sind, wie z. B. Wasserschutz und Landschaftsschutzgebiete, Flächen zur Rohstoffsicherung, Bergschadensgebiete und Bereiche mit Ablagerungen und Altlasten. Nachrichtlich eingetragen werden techni-

sche Infrastruktureinrichtungen wie Gas-/Wasser und Eitleitungen. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Willen der Gemeinde hinsichtlich ihrer Eigenentwicklung dar.

Für die Offenlage der Pläne gemäß § 3 (2) BauGB wird im Auslegungsexemplar eine farbige Darstellung verwandt. Der Erläuterungsbericht wird im Zuge des Verfahrens von der Gemeinde weiter spezifiziert.

Im Juni 1991 ist für diesen Bauleitplan das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingeleitet worden, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt.

Im Februar/März 1993 wird der überarbeitete Flächennutzungsplan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden erneut die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

## 2.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

---

### 2.1 FUNKTIONEN IM GRÖßEREN RAUM

---

Die Gemeinde Löderburg gehört zum Landkreis Staßfurt. Die Kreisstadt grenzt unmittelbar an den südlichen Rand des Gemeindegebietes.

Die Gemarkung liegt in der Magdeburger Börde, zwischen "Harz" im Süden und "Hakel" im Westen und dem Urstromtal der Elbe im Nordosten. Durch das Gemeindegebiet fließt die Bode.

Entsprechend dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 02.06.1992) befindet sich die Gemeinde Löderburg in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Ferner sind im Gemeindegebiet wiederherzustellende Landschaftsteile ausgewiesen. Als vorrangig ländlich strukturierter Raum übernimmt die Gemeinde die Funktionen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, der Wirtschaft, des Wohnens, und der naturnahen Erholung.

Aufgrund der Nähe Magdeburgs als Oberzentrum (ca. 25 km) und Staßfurt als Mittelzentrums (ca. 3 km) sowie dem vorhandenen naturräumlichen Potential liegt ein Schwerpunkt auf der Ausweisung des Gemeindegebietes als Vorrang- und Versorgungsgebiet für die Erholung.

Die Gemeinde Löderburg ist verkehrsgünstig an das überregionale Straßen- und Wegenetz angebunden, Bundesstraße B 71 Magdeburg - Halle, B 81 Magdeburg - Halberstadt.

Mit dem Ausbau des Autobahnnetzes auf dem Gebiet der ehemaligen DDR wird die Verkehrsanbindung weiter intensiviert werden. Die Planung sieht den Bau von zwei neuen Autobahnen im Umfeld der Gemeinde vor.

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz ist nur über eine dem Gütertransport vorbehaltene Strecke vorhanden.

## 2.2 AUSSTATTUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES MIT INFRASTRUKTUR

---

Die Standortbedingungen des Untersuchungsraumes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten werden weitgehend von der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen geprägt. Dabei werden unterschieden, die Ausstattung mit:

1. technischer Infrastruktur  
(Verkehrslinien, Ver- und Entsorgungssysteme)
2. städtebaulicher Infrastruktur  
(Ausstattungsstandard des Bildungswesens, Gesundheits- und Sozialwesens, öffentlicher Verwaltungen und Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen).

### 2.2.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

---

1. Verkehrslinien, -netze
  - a) öffentlicher Nahverkehr:

Die Gemeinde Löderburg verfügt über keinen direkten Anschluß/-Haltepunkt im Eisenbahnsystem. Die nächsten Stationen im Personennahverkehr sind in den Kreisstädten Staßfurt und Aschersleben, der Landeshauptstadt Magdeburg und in den Nachbargemeinden Hecklingen und Egel. Über das Gemeindegebiet verläuft in Industriegebiet über das der Ortsteil Neu Staßfurt an das überregionale Schienennetz angebunden wird.

Nach dem Rückbau der Straßenbahnverbindung Löderburg - Staßfurt erfolgt der Personennahverkehr über Buslinien.

In Abstimmung mit den Verkehrsträgern sind in diesen Bereich Verbesserungen erforderlich.



b) Individualverkehr:

Die über regionale Haupterschließungsfunktion übernehmen gegenwärtig die Bundesstraßen B 71 Magdeburg - Förderstedt - Bernburg - Halle, B 81 Magdeburg - Egelin - Halberstadt sowie die B 180 Egelin - Aschersleben.

Über die Bundesstraßen B 81 und B 71 erfolgt im Norden bei Magdeburg der Anschluß an die A 2 Ruhrgebiet - Hannover - Berlin. Die B 81 stellt in südlicher Richtung die Verbindung zur Autobahn Berlin - Dessau - Hof her, diese Straße führt bei Halle auf die Europastraßen E 49 und E 51.

Das o. a. Vorschaltgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sieht die Erweiterung des Autobahnnetzes zur Verbindung von Wirtschaftszentren vor. Die Neubauten der A 14, Magdeburg - Halle, und der "Nordharzautobahn", Goslar - Bernburg - Dessau werden zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Region und somit auch im Planbereich führen.

Die regionalen Erschließungsfunktionen werden durch die L I O 71 Staßfurt - Neu Staßfurt - Lurt - Unseburg, die L II O 302 Atzendorf - Lurt - Athensleben - Groß Börnecke und die L II O 303 Staßfurt - Löderburg - Thie - Lurt gewährleistet.

Ausgenommen der Ortsdurchfahrt von Neu Stassfurt sind die Haupterschließungsstraßen der Gemeinde Löderburg wenig vom Durchgangsverkehr betroffen. Lediglich an den Wochenenden während der Badesaison steigt das Verkehrsaufkommen an, da das Naherholungsgebiet "Löderburg See" unmittelbar am Rand der Ortslage liegt.

## 2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasser- und Energieversorgung sowie Entwässerung und Müllabfuhr sind zwar größtenteils gewährleistet, wie in allen Gemeinden und Kommunen in den neuen Bundesländern liegt der Standard des technischen Ausbaus jedoch weit unter dem der alten Bundesländer. So haben z. B. die Trinkwasserleitungen ein Alter von 50 bis 80 Jahren. Hier ist ein erheblicher Nachholbedarf in Bezug auf Ausbau und Erweiterung der Kapazität vorhanden.

Die Gemeinde erarbeitet z. Zt. ein Konzept zur Neuorganisation der Abwasserbehandlung. Hier wird zusammen mit den Nachbargemeinden ein Zweckverband entstehen, der ein geplantes gemeinsames Abwasserzentrum auf dem Gebiet der Gemeinde Hecklingen betreiben wird. Im Zuge des Ausbaus der zentralen Abwasseraufbereitung ist auch der Ausbau des Kanalisationssystems voranzutreiben.

Die Gasversorgung ist bislang in den Ortsteilen Löderburg und Thie vorhanden.

Die Versorgung mit Fernwärme findet im Ortsteil Neu Staßfurt statt. Die Müllbeseitigung ist über einen Abfallzweckverband geregelt, dem elf Städte und Gemeinden angehören, darunter auch die Kreisstadt Staßfurt. Die Deponie befindet sich in Hohenerxleben.

### 2.2.2 STÄDTEBAULICHE INFRASTRUKTUR

---

Die Ausstattung der Gemeinde Löderburg mit

- öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Handel
- Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Sozialeinrichtungen
- Freizeit- und Sportanlagen, Erholung
- Handwerks- und Gewerbebetriebe

wurde im Jahr 1991 aufgenommen und kartiert. Aufgrund der derzeitigen Entwicklungsdynamik, vor allem im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich, wird von einer erneuten Kartierung und Darstellung abgesehen.

Im "Zentrum" der Gemeinde, dem Ortsteil Löderburg, konzentrieren sich bis auf das Gewerbe sämtliche o. a. Nutzungen. Diese Einrichtungen sind dabei im wesentlichen im alten Ortskern angesiedelt. Lediglich die Sportanlage liegt am Rand der bebauten Ortslage.

Die Ortsteile Lust und Athensleben sind von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt, im Ortsteil Lust konzentrieren sich die Einrichtungen der Agra-genossenschaft. Neben den Einrichtungen der Landwirtschaft gibt es im Ortsteil Athensleben drei kleine Läden, eine Postaußenstelle sowie einen Kindergarten und eine Einrichtung zur medizinischen Versorgung.

Der Ortsteil Neu Staßfurt besteht zum überwiegenden Teil aus gewerblich und industriell genutzten Flächen.

### Sozialeinrichtungen

Die soziale Versorgung, d. h. die medizinische Betreuung, die Pflege alter Mitbürger und die Versorgung der Kinder im Vorschulalter ist im wesentlichen gewährleistet.

In den Ortsteilen Löderburg und Thie gibt es vier Arztstationen, zwei davon für die zahnärztliche Behandlung. Daneben befindet sich hier die Station der Gemeindegeschwester.

Im Ortsteil Athensleben stehen zur medizinischen Versorgung (Arzt/Gemeindegeschwester) Arbeitsräume zur Verfügung, die jedoch nur zu bestimmten Zeiten vom Fachpersonal besetzt sind.

Für die Versorgung der Kinder im Vorschulalter stehen in der Gemeinde Löderburg

ca. 90 Kinderkrippenplätze und

ca. 220 Kindergartenplätze

zur Verfügung. Bis auf den Kindergarten in Athensleben (18 Plätze) sind auch diese Einrichtungen ausschließlich im Ortsteil Löderburg angesiedelt. Im Schulgebäude stehen hier 230 Hortplätze zur Verfügung.

Sämtliche Gebäude sind hinsichtlich baulicher Mängel zu überprüfen.

Es ist zu erwarten, daß im Bereich der Kinderbetreuung zukünftig mit Neu- und Umstrukturierungen zu rechnen ist.

Für die Versorgung alter und pflegebedürftiger Mitbürger stehen keine Einrichtungen zur Verfügung. Hier ergibt sich ein entsprechender Nachholbedarf.

Im Westen der Gemeinde südlich des Ortsteils Athensleben liegen Einrichtungen einer Strafvollzugsanstalt.

#### Bildungs- und Kultureinrichtungen

Im Zentrum des Ortsteils Löderburg liegen die Gebäude der Willi-Wallstab-Oberschule. 301 Schüler werden hier in 17 Klassen unterrichtet. Davon entfallen 135 Schüler auf die Grundschule (8 Klassen) und 166 Schüler auf die Sekundarschule (9 Klassen).

An den Komplex der Schule angegliedert ist eine Turnhalle und ein Mehrzwecksaal, indem die Verpflegung der Schüler durch die schuleigene Küche erfolgt.

Im Zuge der allgemeinen gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Umorientierung wird auch im schulischen Bereich eine Veränderung zu erwarten sein. Als problematisch hat sich bereits die kombinierte Nutzung der baulichen Anlage von Schule und Hort erwiesen.

Den Bürgern der Gemeinde steht im Ortsteil Löderburg eine kleine Bibliothek zur Verfügung.

### Freizeit- und Sportanlagen, Erholung

Die Gemeinde Löderburg verfügt über eine eigene Außensportanlage und eine Turnhalle, die dem Schul- sowie dem Freizeitsport zur Verfügung stehen.

Weitere Sporteinrichtungen stehen in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum auf dem Gelände der Badeanstalt (Gemarkung Hecklingen) zur Verfügung.

## 2.3 SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTUR

---

### 2.3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND STRUKTUR

---

Vorrangig für die Beurteilung der Entwicklungsdynamik und ihrer Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur ist die Bevölkerungsentwicklung zu betrachten. In der Gemeinde Löderburg leben z. Zt. ca. 4.000 Einwohner. Die statistische Untersuchung der Einwohnerzahl hat zum Ergebnis, daß seit 1970 ein starker Rückgang der Bevölkerung um ca. 20 % zu beobachten ist. Die Entwicklung der Bevölkerung in der nächsten Zeit wird wesentlich von der Wohnbautätigkeit bestimmt werden, daneben sind der Zustand älterer Gebäudesubstanzen, das Angebot und die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten wesentliche Kriterien für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig kann auch davon ausgegangen werden, daß aus den benachbarten größeren zentralen Orten Teile der Bevölkerung in die kleinen Orte und Gemeinden übersiedeln werden.

### 2.3.2 WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

---

Die wirtschaftliche Entwicklung des Planungsraumes ist eingebunden in die Gesamtentwicklung der Region einschließlich des Oberzentrums Magdeburg. Traditionell war die Gemeinde Standort für den Bergbau und die Kalisalzindustrie. Die Auswirkungen des Rohstoffabbaus, die Bildung von

Teichen und Wasserflächen infolge eingestürzter Stollen, die großen Industrieanlagen und Förderstätten im Ortsteil Neu Staßfurt und die Industrieruinen aufgegebener Zechenanlagen im Norden des Gemeindegebietes bestimmen heute an vielen Stellen das Bild des Planungsraumes.

Neben der Industrie sind am Standort Löderburg landwirtschaftliche Produktionsstätten angesiedelt, insbesondere in den Ortsteilen Lust und Athensleben.

Weitere Arbeitsplätze stehen in den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen zur Verfügung.

Die bislang in der Gemeinde Löderburg bestehenden Arbeitsplätze konnten eine Vollbeschäftigung nicht sicherstellen. Die überwiegende Zahl der Arbeitsstellen befand sich in der nahen Kreisstadt Staßfurt. Mit ca. 1.700 Arbeitspendlern (Stand: 1984) besaß die Gemeinde Löderburg große funktionale Bedeutung für die Industriebetriebe in der Kreisstadt.

Die Wirtschaftsstruktur in den neuen Bundesländern ist insgesamt aufgrund der tiefgreifenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungen seit November 1989 von einem allgemeinen Strukturwandel betroffen, der besonders bei der Arbeitsplatzsituation negative Auswirkungen zeigt. Es wird die Aufgabe der Gemeinde sein, auf den vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Flächen neue Betriebe anzusiedeln und die Entwicklung neuer Arbeitsplätze zu fördern. Zusätzlich kann die Gemeinde mit dem Ausbau des Standortes als Zentrum für Freizeit und Erholung zu einer Stärkung des Stellenmarktes beitragen.

Es scheint jedoch sicher, daß auch in Zukunft weite Teile der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter als Pendler zu ihren Arbeitsstätten fahren werden.

### 2.3.3 AUSWIRKUNGEN DES SOZIALÖKONOMISCHEN STRUKTURWANDELS AUF DIE RÄUMLICHE PLANUNG

---

Für den Bereich der räumlichen Planung werden die Veränderungen der Beschäftigungsstruktur erhebliche Bedeutung haben:

- Die Verschiebung des Beschäftigungsanteils zugunsten nahorientierter Wirtschaftsbereiche und des Dienstleistungssektors begünstigt eine verstärkte Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten in verdichteten Siedlungsformen.
- Für Betriebe des produzierenden Gewerbes mit geringer Abhängigkeit von Transportkosten bieten sich Chancen zu einer gegenläufigen Entwicklung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Standortansprüche dieser Betriebe an Wohn-, Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitwerten erheblich steigen.

Der Beitrag landwirtschaftlicher Arbeitsstätten zur Sicherung der Arbeitsplätze geht wesentlich zurück.

### 2.4 DIE BAULICHE STRUKTUR

---

Die Gemeinde Löderburg ist kleinstädtisch bis ländlich geprägt. Im zentralen Bereich dem Ortsteil Löderburg überwiegt die kleinstädtische Ausbildung. Der gewachsene alte Ortskern ist während der letzten Jahrzehnte durch den Bau von Siedlungen erweitert worden. In den 50er Jahren ist im Osten der Ortslage eine erste Siedlungserweiterung erfolgt. Hier ist ein System von Wohnstraßen mit straßenbegleitender zweigeschossiger Wohnbebauung entstanden, das in sich stadträumlich große Qualitäten aufweist. Die zweite Ortserweiterung orientiert sich nach Süden und zeigt den drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbau der 60er Jahre.

Eingebunden in das Zentrum des Ortsteiles ist eine große Grünfläche die zum größten Teil mit Kleingarten und Friedhofsnutzung belegt ist. Entlang der "Staßfurter Straße" steht eine kleine Parkanlage der Öffentlichkeit zur

Verfügung. Die Ortsteile Löderburg und Thie sind von einer großzügigen Kleingartenanlage im Süden und Westen sowie von Wasserflächen im Norden und Osten umgeben. Neben ihrer Bedeutung als Standort für Versorgungs-, Dienstleistungs- und soziale, kulturelle Folgeeinrichtungen hat die Altstadt auch ihre Bedeutung als Wohnort beibehalten. Es handelt sich dabei im wesentlichen um einen Bereich, der z. T. hinter dem Standard der neueren Wohngebiete zurückbleibt. Dieses spiegelt sich auch in vielfältiger Weise im äußeren Erscheinungsbild der älteren Bauten wieder. Im Hinblick auf Gesichtspunkte der Ortsbildpflege besteht hier erheblicher Erneuerungsbedarf. Im Ortskern überwiegen zweigeschossige Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen. Der Bau von Einfamilienhäusern hat bislang in den Ortsteilen Löderburg und Thie keine Bedeutung gehabt.

Die Ortsteile Lust und Athensleben sind ländlich geprägt. Lediglich im Ortsteil Athensleben ist eine kleine Siedlungserweiterung erfolgt. Hier sind kleine Wohngebäude für die in der Landwirtschaft beschäftigten Personen entstanden.

Der bauliche Zustand der beiden Ortsteile ist extrem schlecht, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, daß auch diese Siedlungen für die Erweiterung des Tagebaus zur Disposition standen. Baulich wertvoll ist nur der Bereich um das alte Wasserschloß im Ortsteil Athensleben.

Der Ortsteil Neu Staßfurt wird im wesentlichen geprägt durch die großen industriellen Anlagen der Kalisalzwerke. Der Ortsteil erstreckt sich entlang einer Hauptstraße, im Westen die Industriezone, im Osten einige Wohngebäude.

#### 2.4.1 WOHNVERHÄLTNISSE

---

In der Gemeinde Löderburg besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Der Wohnungsbedarf wird zukünftig bestimmt werden durch sinkende Haushaltsgrößen und verringerte Belegungsdichten und die Tendenz der in der verdichteten Nachbarschaft lebenden Menschen in die kleinstädtische



und ländliche Umgebung umzusiedeln. Daraus folgen vermehrte Flächenansprüche an Wohnraum.

## 2.4.2 GEBÄUDEBESTAND

---

Der überwiegende Teil der bestehenden Wohngebäude ist älter als 70 Jahre. Von den ca. 1.800 Wohnungen in der Gemeinde Löderburg sind die meisten überaltert und in einem schlechten baulichen Zustand. Fehlende Zentralheizungen, schlechte oder fehlende sanitäre Einrichtungen weisen auf einen großen Nachholbedarf auf diesem Sektor:

620 Wohngrundstücke mit 1.800 Wohneinheiten

Mit Zentral- heizung	Anschluß an das Gasnetz	Wasser- anschluß	WC	Bad/ Dusche	Warmwasser- versorgung
130 WE	1.200 WE	1.500 WE	750 WE	820 WE	560 WE

Untersuchungen aus dem Jahre 1984 hatte zum Ergebnis, daß sich entsprechend den damaligen Standard lediglich 130 Grundstücke in einem "guten Zustand" befanden. Obwohl auch während der vergangenen 15 Jahre Sanierungen durchgeführt worden sind, stellt sich hier in den folgenden Jahren die Aufgabe, diese Defizite aufzuarbeiten.

## 2.4.3 WOHNUNGSBESTAND

---

Der Gebäudebestand in der Gemeinde Löderburg, insbesondere in den Ortsteilen Lust und Athensleben, ist von einer hohen Überalterung geprägt und zeigt das geringe Baugeschehen nach 1945 an diesem Standort.

Baualter der Wohngebäude

vor 1870	1870 - 1899	1900 - 1918	1919 - 1932	1933 - 1945	nach 1945
169 Geb.	210 Geb.	64 Geb.	80 Geb.	11 Geb.	101 Geb.
27 %	33 %	10 %	12 %	2 %	16 %
gesamt					635 Gebäude

Während der zurückliegenden 15 - 20 Jahre ist in der Gemeinde Löderburg kein Wohnungsbau/Einfamilienhausbau durchgeführt worden.

### 3.0 ENTWICKLUNG VON GENERELLEN ORDNUNGSVORSTELLUNGEN

---

#### 3.1 ENTWICKLUNGSPOLITISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

---

Das Landesentwicklungsprogramm zielt darauf ab, die Lebensverhältnisse und die Wirtschaftskraft denen des Bundesdurchschnitts anzugleichen (Wachstumspolitik). Mittel dieser Wachstumspolitik wird die Bestimmung von Schwerpunkträumen mit vorrangiger Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sein. Das darin zum Ausdruck kommende Prinzip der Konzentration in leistungsfähigen regionalen Räumen und Teilräumen wird seine weitere Konkretisierung im regionalen Raumordnungsprogramm des Regierungsbezirks Magdeburg finden.

Die Gemeinde Löderburg liegt im nördlichen Teil des Kreises Staßfurt, rd. 25 km von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. Löderburg ist nach dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt sowie dem Entwurf des regionalen Entwicklungsprogramms für den Landkreis Staßfurt unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu sehen. Besondere Entwicklungsaufgaben sind die Wiederherstellung der durch den Kalibergbau geschädigten Landschaft und die vorrangige Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange. Die Entwicklungsziele aus der Sicht der Gemeinde können dabei wie folgt definiert werden:

Entwicklungsziele:      Ortsteile Löderburg/Thie  
Wohnen/Handwerk/Kleingewerbe/Dienstleistung/  
Erholung

Ortsteil Lust

Wohnen/Landwirtschaft

Ortsteil Athensleben

Wohnen/Landwirtschaft/Erholung

Ortsteil Neu Stassfurt

Wohnen/Gewerbe/Industrie.

Wesentlich für die weitere Entwicklung der Gemeinde Löderburg wird - bedingt durch die Nähe zum Mittelzentrum Staßfurt - ein Ausbau der Wohn- und Erholungsfunktionen sein.

Sind damit die generellen Entwicklungsziele und Funktionszuweisungen für den Kernraum der neuen Gebietseinheit hinreichend konkretisiert, so sind sie im Rahmen der Gesamtüberlegungen zur vorbereitenden Bauleitplanung weiter zu entwickeln.

Grundlage für die weiteren Überlegungen werden damit Strukturplanungen für den Gesamttraum des Gemeindegebietes.

### 3.2 ORDNUNGSELEMENTE FÜR DEN PLANUNGSRAUM

---

1. Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des landschaftlichen Aufbaues

Die Gemarkung der Gemeinde Löderburg liegt auf dem Gebiet der Magdeburger Börde. Die landschaftliche Prägung erfolgt zum einen durch die über das Gemeindegebiet fließende Bode und den Auenbereich mit dem typischen Bestand an Bäumen. Zum anderen bestimmen die zahlreichen Wasserflächen, entstanden aus dem Untertagebau, daß Bild der Gemeinde.

Die größte zusammenhängende Wasserfläche ist der "Löderburger Tagebau", der bereits heute als Erholungsgebiet genutzt wird. Auf dem Territorium der Gemeinde gibt es nur wenige Waldflächen.

Für die vorbereitende Bauleitplanung werden diese o. a. landschaftlichen Charakteristika von wesentlicher Bedeutung sein. Hieraus ergeben sich hinsichtlich der Ortsentwicklung besondere Restriktionen. Darüber hinaus sind Einschränkungen aufgrund von Bergschadensgebieten und Bereichen mit Ablagerungen und Altlasten zu beachten. Einschränkungen in Bezug auf die Ortsentwicklung bestehen zum einen westlich der Ortsteile Löderburg/Thie und in der Zone zwischen den Ortsteilen Löderburg und Neu Staßfurt.

Im Interesse einer Erhöhung des Freizeitwertes ist auf die Zugänglichkeit dieser Landschaftsteile für die Öffentlichkeit zu achten. Das wird insbesondere für die Bereiche zutreffen, die heute schon für die Freizeit genutzt werden. Daneben wird es erforderlich, den Ausbau von gut erreichbaren Parkplätzen am Rande der Erholungsflächen vorzusehen, sowie die Anlage und Ausschilderung von Rundwanderwegen auszubauen. Dabei wird sorgfältig zu unterscheiden sein, zwischen intensiv und weniger intensiv genutzten Zonen. In diesem Zusammenhang ist nicht nur weiterreichend Grünflächenplanung unter sorgfältiger Prägung von landschaftlichen Elementen und städtisch geprägten Grünflächen mit dem Ziel der Schaffung von Freiflächennutzung erforderlich, sondern es wird dazu ein Konzept für den Ausbau der Grundausstattung zu erarbeiten sein. In den verbindlichen Bauleitplanungen werden übergeordnete Grünverbindungen zu sichern sein. Belastungen der Landschaft stellen heute zahlreiche Deponien mit Altlasten dar.

## 2. Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage

### a) des primären Straßennetzes

Die Einbindungen des Planungsraumes in das regionale und überregionale Straßennetz waren dargestellt (vgl. Abschnitt 2.2.1).

Verbesserungen der Verkehrsverhältnisse sind in den Ortslagen der Gemeinde erforderlich, insbesondere die Verbindungswege zwischen den einzelnen Ortsteilen sind dem heutigen Verkehr anzupassen.

b) der Schienenwege

Die bestehenden Schienenwege sind bereits charakterisiert. Eine Neuordnung bzw. der Ausbau des Schienennetzes ist nicht zu erwarten, wohl aber sind Sanierungen am Bestand durchzuführen. Diese Arbeiten haben zum Ziel, den Industriegleisanschluß nach Neu Stassfurt zu sichern. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Umstrukturierung und Erweiterung des Gewerbe-/Indutriegebietes wichtig.

c) der Versorgungsnetze

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Versorgungsnetze (Elt-Leitungen usw.) beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung nicht. Fragen der Sicherheitsabstände regeln im einzelnen die einschlägigen Bestimmungen. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Die Ergänzung und der Ausbau der Versorgungsnetze, insbesondere der zentralen Entwässerungsnetze werden eine wesentliche Aufgabe beim Ausbau der Gemeinde sein.

3. Ordnungsvorstellungen auf der Grundlage des Nutzungsbestandes

Der Nutzungsbestand in der Gemeinde Löderburg zeigt eine klare Abgrenzung nach den einzelnen Funktionen:

- Ortsteil Lust                      Landwirtschaft und Wohnen
- Ortsteil Athensleben        Landwirtschaft und Wohnen
- Ortsteil Neu Staßfurt        Gewerbe und Industrie
- Ortsteile Löderburg/Thie        Infrastruktur, Wohnen, Dienstleistung, Handel und Kleingewerbe.

Durch die Entwicklungsplanung der Gemeinde werden diese vorhandenen Strukturen berücksichtigt und intensiviert werden.

### 3.3 STRUKTURMODELLE ALS GRUNDLAGEN FÜR DAS PLANUNGSKONZEPT

---

Einengungen des Entscheidungsspielraumes für mögliche unterschiedliche Planungsalternativen können aus Strukturmodellen abgeleitet werden. Diese stellen prinzipielle Funktionszusammenhänge und Entwicklungsrichtungen dar und berücksichtigen u. a.:

- die Entwicklungsrichtung für zukünftige Wohn- und Gewerbe-/Industrieflächen und Freizeitnutzungen,
- Kernbildungen,
- wichtige Erschließungswege für Gewerbe und Landwirtschaft,
- den zu treffenden Immissionsschutz in Abstimmung auf die Bedürfnisse der gewerblichen Wirtschaft,
- Landschaft und freizeitorientierter Einrichtungen
- die Beachtung landespflegerischer und ökologischer Belange beim Aufbau der neuen Stadtlandschaft.

#### 4.0 PLANUNGSKONZEPTIONEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Rahmenbedingungen für die Bearbeitung von Planungskonzeptionen werden durch die vorgenannten Ordnungselemente und die landes-/regionalpolitischen Zielvorstellungen gesetzt. Daraus abgeleitet werden von der Gemeinde folgende Entwicklungslinien verfolgt:

1. Örtliche Entwicklung der Ortsteile Lust und Athensleben unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft,
2. Förderung der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Ortsteil Neu Staßfurt und Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen,
3. Bereitstellung von Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Löderburg/-Thie, insbesondere Förderung der zentralen Funktionen zur Eigenversorgung mit dem Schwerpunkt Wohnen,
4. Sicherung der Flächen und Naturräume für Freizeit, Sport und Erholung.

#### 4.1 ZUKÜNFTIGE WOHNSTANDORTE

---

Die Ausweisung neuer Wohnstandorte ist unter drei Bedingungen zu sehen:

1. Ergänzung bestehender Wohnbaugebiete (Mischgebiete) in den kleinen Ortslagen Lust und Athensleben unter Beachtung der Bedürfnisse der Landwirtschaft,
2. Anlagerung von Wohnstandorten an die Geschäftsbereiche im Ortsteil Löderburg, als standortstützende Maßnahme,
3. Zuordnung von Wohnstandorten zu den Freizeitflächen und Verkehrsanlagen.



#### 4.1.1 ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

---

Unter den o. g. Gesichtspunkten sind klare Entwicklungsleitlinien festzulegen:

1. Neue Bauflächen (Mischgebiete) in den Ortsteilen Lust und Athensleben sind kernnah auszuweisen und bedarfsorientiert zu dimensionieren.
2. Auf die Berücksichtigung von Baulücken und Gärten, die im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung bebaut werden könnten, ist zu achten. Dabei sind mögliche Emissionen gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe in die Abwägung einzubeziehen.
3. Einzelne Flurstücke sind zusammenhängend zu erschließen, Restflächen sind zu vermeiden.
4. Neubauquartiere sind sinnvoll weiterzuentwickeln.
5. Ortsrandlagen sind zu arrondieren.
6. Die Erweiterungen dürfen das Ortsbild nicht stören.
7. Erweiterungen dürfen den wertvollen Landschaftsraum nicht beeinträchtigen.

Als wichtige Rahmenbedingung ist das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung vom 2. Juni 1992 zu beachten.

Darüber hinaus werden folgende Leitlinien verfolgt, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Bei der Realisierung von Maßnahmen auf Entwicklungsflächen ist die Zugänglichkeit zu Erholungsflächen zu gewährleisten.
- Auf Immissionsschutz gegenüber bestehenden gewerblichen und industriellen Betrieben ist vor allem im Ortsteil Neu Staßfurt zu achten. Auf Immissionsschutz gegenüber bestehenden landwirtschaftlichen Einrichtungen ist in den Ortsteilen Lust und Athensleben zu achten. Auch ge-

genüber geräuschintensiven Sporteinrichtungen ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen.

#### 4.1.2 ÜBERSCHLÄGIGER FLÄCHENNACHWEIS

Art der baulichen Nutzung		Fläche (ha)
Wohnbaufläche	(W)	33,29
Gemischte Baufläche	(M)	56,76
Gewerbliche Baufläche	(G)	30,87
Sonderbaufläche	(S)	156,92
gesamt		277,84

In der folgende Tabelle sind die Flächenausweisungen für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aufgeführt. Dabei wird unter den Bedingungen des ländlichen Raumes von einem Bruttobauland (BBL) von 1.000 qm/Wohneinheit (WE) ausgegangen. Dies entspricht einem Nettobauland von 800 qm zuzüglich 25% Erschließung. Die Abzüge in % beziehen sich auf bereits bebaute Teilbereiche.

Ortsbereich	Nutzung	BBL (m <sup>2</sup> )	Abzug (%)	WE
Athensleben	M	106.270	55	48
Löderburg/Thie	W	332.900	30	233
	M	308.140	80	61
Lust	M	98.680	90	10
Neu Staßfurt	M	54.530	70	16
Gemeinde	W	332.900		233
Löderburg	M	567.620		135

## 4.2 ZENTRALE EINRICHTUNGEN

---

Wohnstandorte sollen so gelegen sein, daß sie vom "Hauptgeschäftsbe-  
reich" des zentralen Ortes 500 bis 1.000 Meter entfernt liegen und fußläu-  
fig in 10 bis 20 Minuten zu erreichen sind.

Aus der Beziehung von günstiger Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen  
einerseits und der Konzentration der Wohnbevölkerung im gewachsenen  
Siedlungskern andererseits können damit klare Entwicklungsziele formuliert  
werden:

1. Ausbau und Konzentration zentraler Einrichtungen in den Ortsteilen  
Löderburg/Thie

Hier wird auch die Grundversorgung für die umliegenden Ortsteile der  
Gemeinde Löderburg erfolgen. Allerdings bleibt zu berücksichtigen,  
daß längerfristiger Bedarf überwiegend in höherwertigen Zentren  
(Magdeburg, Staßfurt) gedeckt wird. Auf die Ausweisung ausreichen-  
der Parkplätze im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird nach-  
drücklich hingewiesen. Bestehende und neue zentrale ökonomische  
und nicht ökonomische Einrichtungen sind einer sinnvollen Gesamtord-  
nung unter Berücksichtigung sonstiger Funktionsbereiche zu unter-  
stellen.

2. Der Ausbau des Schulsystems wird gemäß den Zielvorstellungen des  
Landkreises zu verfolgen sein. Es ist davon auszugehen, daß die Se-  
kundarstufe I ein wichtiger Kristallisationspunkt für die Gemeinde ist.
3. Standorte für Sozialeinrichtungen (Kindergärten, Jugendheime, Ärzte-  
haus usw.) sind unter dem Gesichtspunkt der Schwerpunktbildung der  
Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorgesehen. Bestehende Einrich-  
tungen sind soweit möglich zu erhalten.

4. Sporteinrichtungen, die der Versorgung der Ortslagen dienen, sind zentral und gut erreichbar auszuweisen.

#### 4.3 ZUKÜNFTIGE GEWERBE-/INDUSTRIESTANDORTE

---

Wichtig im Rahmen dieser Überlegungen ist die Frage nach Standorten für mittlere Betriebe, insbesondere solche Einrichtungen, die aufgrund der verwendeten Betriebsmittel, ihres Verkehrsaufkommens oder generell ihrer Störwirkungen nicht in Wohngebiete eingelagert oder diesen zugeordnet werden können.

Als Standort für derartige Gewerbe- und Industriegebiete ist der Ortsteil Neu Staßfurt besonders geeignet. Hier sind u. a. die wichtigsten Standortbedingungen für Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden:

- Erweiterbarkeit,
- Einbindung in das regionale Straßennetz
- Eisenbahnanschluß.

Im Ortsteil Neu Staßfurt sind o. a. Funktionen bereits konzentriert. Es sind somit gute Ausgangsbedingungen für die Reaktivierung dieser Industriezone gegeben.

Die Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe ist zum einen im Bestand durch Um-/Neunutzung möglich, zum anderen stehen hier ausreichend große Reserveflächen zur Verfügung. Hinsichtlich des Immissions-schutzes können im Einzelfall Bereiche eingeschränkt werden, um die Schutzansprüche benachbarter Flächen zu gewährleisten. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Schallgutachten zu prüfen sein.

Nach Auskunft des Landratsamtes in Staßfurt besteht bei einigen gewerblichen Bauflächen in Neustaßfurt der Verdacht, daß der Boden durch chemische Kampfstoffe belastet sein kann.

Es empfehlen sich hier - besonders bei der Umnutzung von Altanlagen - gutachterliche Untersuchungen, um Gesundheitsschäden durch Bodenbewegungen, Grundwassereintragungen und Ausdämpfungen zu vermeiden.

#### 4.4 FREIZEITPLANUNGEN

---

Die Planung hat den im zunehmenden Maße bei der allgemeinen Beurteilung eines Ortes maßgebenden Freizeitwert zu berücksichtigen und Möglichkeiten für sinnvolle Freizeitbetätigungen für Erwachsene und Jugendliche sowie Spielmöglichkeiten für Klein- und Schulkinder zu verbessern bzw. neu vorzusehen.

Die Gemeinde Löderburg verfügt über eine Turnhalle in direktem Anschluß an die Schule. Im weiteren gibt es einen alten Sportplatz westlich der Bode im Bereich zwischen den Ortslagen Löderburg und Thie. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über eine neue Sportanlage am südlichen Ortsrand. Westlich der Bodeauen liegt der "Löderburger Tagebau", ein Badesee mit den dazugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen. Zum Territorium der Gemeinde Löderburg gehört jedoch nur die Wasserfläche, das Badezentrum selbst liegt auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Hecklingen.

Diese attraktive Freizeiteinrichtung wird von der Bevölkerung der umliegenden Gemeinden aber auch besonders von den Bewohnern der größeren zentralen Orte Staßfurt und Magdeburg intensiv genutzt. Während der Spitzenzeiten in der Saison sind in der Regel mehr als 6.000 Personen auf dieser Freizeitanlage versammelt.

Aufgrund der hier vorgefundenen vielfältigen positiven Rahmenbedingungen wird seitens der Gemeinde Löderburg der Ausbau eines überregionalen Freizeit- und Erholungszentrums an diesem Standort projektiert. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Groß Börneke und Hecklingen, deren Gemeindegebiete ebenfalls betroffen sind. Zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes ist von den drei Gemeinden ein Zweck-

verband geschaffen worden, der o. a. Ziele verfolgt.

Neben der Errichtung von Ferienwohnungen, einem Hotelbereich und einem Zeltplatz sind hier eine Vielzahl von Einrichtungen für die Freizeitgestaltung geplant.

Die Größenordnung von Bungalowsiedlung und Campingplatz wird so gewählt, daß sie in der Perspektive keine Überlastung in der Saison zur Folge hat. Dies wird ansonsten zu einer Qualitätsverschlechterung des Badewassers führen.

Ferner werden bei der Bebauung hochwassersichere Standorte zu berücksichtigen sein.

Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt von Westen für den Kraftfahrzeugverkehr und von Osten aus den Ortsteilen Löderburg und Thie zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Eine der ersten Maßnahmen zum Ausbau des überregionalen Freizeit- und Erholungsgebietes wird die Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung sein, sowie der Ausbau von Stellplätzen. Neue Wege sind in diesem Bereich geplant. Sie sollen Wanderern, Radfahrern und Reitern zu Verfügung stehen.

Das Freizeit- und Erholungszentrum wird eingebunden sein in das europäische Radwandernetz.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau des Erholungszentrums beabsichtigt die Gemeinde den Sportplatz südlich der Wohnbebauung im Ortsteil Löderburg auf ein Gelände westlich der Bode zu verlegen. Hinsichtlich der Entwicklung von Wohnflächen im Süden der Gemeinde wäre dadurch eine Standortvoraussetzung für Wohnnutzung geschaffen, die Probleme im Bereich des Immissionsschutzes von vornherein ausschließt. Bei allen flächenbeanspruchenden Planungen, insbesondere aber auch bei den Freizeitplanungen, sind landespflegerische und ökologische Gesichtspunkte zu beachten. So wird dem Schutz ökologisch wertvoller Bereiche die Beachtung des Landschaftsschutzes wesentlicher Bestandteil aller Einzelmaßnahmen.

men sein. Im Zuge der Inanspruchnahme von Flächen und weitergehender Versiegelung, die zwangsläufig mit dem Ausbau einhergeht, werden geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sein. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers bieten sich in der Gemeinde Löderburg besonders gute Voraussetzungen dadurch, daß die Durchlässigkeit des Bodens weitgehend eine Versiegelung vor Ort erlaubt. Bei den verbindlichen Bauleitplanungen wird insofern ständig zu beachten sein, inwiefern durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken usw.) die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort vorgenommen werden kann.

Die Ausbildung eines Zentrums für Sport, Freizeit und Erholung am Standort "Löderburger Tagebau", die Nutzung vorhandener Einrichtungen der Fremdenverkehrswirtschaft und die Ausweisung neuer Flächen für entsprechende Freizeitnutzungen entspricht der landesplanerischen Zielvorgabe zur räumlichen Konkretisierung der Funktion Erholung.

#### 4.5 LANDESPFLEGE UND ÖKOLOGIE

---

Gem. § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sollen von den Gemeinden Landschafts- und Grünordnungspläne zur Ergänzung der Bauleitplanung aufgestellt werden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Dies trifft insbesondere auf Baugebiete zu, die sich in Ortsrandlage bzw. außerhalb der geschlossenen Ortschaften befinden, in zunehmenden Maß aber auch auf sonstige Einrichtungen wie z.B. Sportanlagen oder Versorgungsflächen. Inwieweit und in welchem Umfang Grünordnungspläne zu erstellen sind, wird die Gemeinde im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises absprechen.

Bei allen flächenbeanspruchenden Planungen, insbesondere aber auch bei den Freizeitplanungen sind landespflegerische und ökologische Gesichtspunkte zu beachten. So wird zum Schutz ökologisch wertvoller Bereiche

die Beachtung des Landschaftsschutzes wesentlicher Bestandteil aller Einzelmaßnahmen sein. Im Zuge der Inanspruchnahme von Flächen und weitergehender Versiegelungen, die zwangsläufig mit dem Gemeindeausbau einhergehen, werden geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des NatSchG LSA durchzuführen sein.

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz "ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ... zu entscheiden <sup>2)</sup>". Da der den Flächennutzungsplan begleitende Landschaftsplan noch nicht erstellt wurde, regt die Gemeinde an, die Frage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird unter Abwägung der unterschiedlichen Belange versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Die Gemeinde wird bei der Realisierung von Bebauungsplänen die Frage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt klären. Gegebenenfalls wird parallel zum Bauleitplanverfahren ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dies wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde besonders bei Bauflächen in exponierten Ortsrandlagen der Fall sein.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind insbesondere Bindungen für den Bestand an Großbäumen zu treffen. Hierfür verfügt das Landratsamt Staßfurt über den Entwurf einer Baumschutzsatzung. Auf den Schutz bzw. die standortgerechte Eingrünung der Ortsränder muß geachtet werden. Dies gilt auch für Anlagen im Außenbereich, für die ggf. weitere Fachplanungen erforderlich werden. Bei der Aufstellung von Bebauungs-

---

<sup>2)</sup> Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, Artikel 5



plänen kommt der Durchgrünung der Baugebiete mit heimischen standortgerechten Gehölzen sowie der möglichst geringen Bodenversiegelung besondere Bedeutung zu. Bei der in den gemischten und Wohnbauflächen vorgesehenen Bebauung ist von einem relativ geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Durch Bepflanzungsbindungen werden sich auf den privaten Grundstücken positive Auswirkungen auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand ergeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden.

Diese Ausführungen gelten auch für die gewerblichen Bauflächen. Da hier jedoch ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten ist, kommt dem Ausgleich besondere Bedeutung zu. Neben umfangreichen Randeingrünungen wird ein Schwerpunkt bei der Bepflanzung in Abhängigkeit von versiegelter Fläche liegen, um so auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades hinzuwirken. Besonders bei der Ausweisung von Gewerbegebieten wird mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Erstellung von Bebauungsplänen die erforderlich werdende Ausarbeitung von Grünordnungsplänen abzustimmen sein.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers bieten sich in der Gemeinde Löderburg besonders gute Voraussetzungen dadurch, daß die Durchlässigkeit des Bodens weitgehend eine Versickerung vor Ort erlaubt. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet mehrere Seen, die im Zuge der bergbaulichen Tätigkeiten entstanden sind, sowie die Bode als Vorfluter. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird insofern ständig zu beachten sein, inwiefern durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken usw.) die Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort vorgenommen werden kann.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Bodeniederung" werden im Flächennutzungsplan dargestellt. In dem Landschaftsschutzgebiet, welches zur Sicherung der Auenlandschaft der Bode beitragen soll, sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Bezirksregierung Magdeburg hat angeregt, die folgenden für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche vor Beeinträchtigungen zu schützen bzw. im Sinne des Naturschutzes zu entwickeln:

- Teichgebiet östlich von Löderburg
- Gänsefurther Busch - Auewaldrest südwestlich von Löderburg
- Bruchwiese südlich von Löderburg.

Beidseitig der Bode als Gewässer I. Ordnung gem. Vorschaltgesetz zum Landeswassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Ausuferungsflächen festgesetzt worden.

Kartenmaterial mit der festgelegten Ausdehnung dieser Überschwemmungsgebiete kann bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Staßfurt eingesehen werden.

Ausnahmegenehmigungen für bauliche Veränderungen in Ausuferungsgebieten sind bei der Oberen Wasserbehörde einzuholen.