

**ERLÄUTERUNGSBERICHT  
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER GEMEINDE FÖRDERSTEDT**

**I N H A L T**

<b>0.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Planunterlage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bedingungen für den Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Grundlagen des Plangebietes</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Naturräumliche Gegebenheiten</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Historische Entwicklung/ Abriß</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Allgemeine Thesen/ Zielsetzungen</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Siedlungsstruktur und räumliches Ordnungssystem</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Siedlungsentwicklung</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Bevölkerung</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftsstruktur</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Landwirtschaft</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>20</b>
<b>10.1</b>	<b>Beeinträchtigungen durch Lärm</b>	<b>20</b>
<b>10.2</b>	<b>Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzungen</b>	<b>22</b>
<b>10.3</b>	<b>Zustand der Gewässer</b>	<b>22</b>
<b>10.4</b>	<b>Vorbelastete Bereiche</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Bauflächen</b>	<b>23</b>
<b>11.1</b>	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>23</b>
<b>11.2</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>25</b>
<b>11.3</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>25</b>
<b>11.4</b>	<b>Sonderbauflächen</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>Gemeinbedarfseinrichtungen/ Infrastruktur</b>	<b>27</b>
<b>13.</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>29</b>
<b>14.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsflächen</b>	<b>29</b>
<b>15.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>Freiraum</b>	<b>32</b>
<b>16.1</b>	<b>Vorgaben aus der Sicht des Naturraumes</b>	<b>32</b>
<b>16.2</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>35</b>
<b>16.3</b>	<b>Flächen für die Forstwirtschaft</b>	<b>35</b>
<b>16.4</b>	<b>Flächen für Abgrabungen</b>	<b>35</b>
<b>16.5</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>36</b>
<b>16.6</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>36</b>

17.	Denkmalschutz	36
17.1	Bodendenkmale	36
17.2	Baudenkmale	37

---

Flächenbilanz	38
---------------	----



---

## O. EINLEITUNG

Mit den sich in der heutigen Zeit vollziehenden Veränderungen steht auch die Gemeinde Förderstedt vor der Aufgabe, die Nutzung, die Struktur und das Erscheinungsbild des Ortes und der Gemarkung zu verbessern und den sich auftuenden Entwicklungstendenzen anzupassen.

Entscheidend dabei ist, die funktionalen Beziehungen und Nutzungen optimal auf die künftigen Erfordernisse abzustimmen,-die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu ordnen.

Diesem Ansinnen soll der vorbereitende Bauleitplan / Flächennutzungsplan gerecht werden.

Entsprechend BauGB der Bundesrepublik Deutschland § 5 stellt der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet und für einen längeren Zeitraum die angestrebte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Der Flächennutzungsplan ist förmliche Voraussetzung und inhaltliche Bindung für die Aufstellung von Bebauungsplänen in der Gemeinde Förderstedt.

Er gibt die räumlichen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet an, die in einem absehbaren  
Zeitraum verwirklicht oder begonnen werden.

Dabei hat der Flächennutzungsplan die erarbeiteten Zielvorstellungen bereits vorliegender Planungen und der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan sind die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Förderstedt gegeben, die im weiteren Planungsprozeß durch Bebauungspläne, Sanierungskonzeptionen sowie weiterer Rahmenplanungen unterstützt werden sollten.

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 GRUNDLAGEN

Grundlage der vorliegenden Entwurfssatzung des Flächennutzungsplanes waren hinsichtlich der Aufstellung: Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 ( Bundesgesetzblatt I, S. 2141).

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132),

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

### 1.2 PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage wurde die topografische Karte der Gemeinde Förderstedt im Maßstab 1 : 10 000 verwendet, herausgegeben vom Landesamt für Vermessung in Halle.

Es wurden folgende Karten verwendet:

Blatt Nr. 32- 12- A- a- 4

Blatt Nr. 32- 12- A- b- 3

Blatt Nr. 32- 12- A- c- 4

Blatt Nr. 32- 12- A- d- 1

Blatt Nr. 32- 12- A- d- 3

Zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit wurde das Original in das Format AO gebracht. Daraus resultiert für die Originalkarte ein Maßstab von 1 : 5 000.

Diese Kartengrundlage wurde aktualisiert, mit CAD bearbeitet und liegt beim Planverfasser als ALF- Format vor.

Zur besseren Handhabung wurde für die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange der Maßstab 1 : 10 000 verwendet.

---

## 2. BEDINGUNGEN FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Für das Gemarkungsgebiet Förderstedt existiert kein genehmigter Flächennutzungsplan.

Im Jahr 1991 wurde der Flächennutzungsplan angearbeitet, er wurde allerdings nur bis zur Entwurfsphase erstellt.

In einigen Bereichen sind seit 1991 andere, relevante Gesichtspunkte aus übergeordneten Planungen hinzugekommen. Auch werden durch die Gemeinde selbst mittlerweile andere, der seinerzeit gehandelten Fassung des F-Plan entgegenstehende Nutzungen vorgesehen.

Bisher wurde die bauliche Entwicklung der Nutzungen auf die für die neuen Bundesländer abgestellten Sonderregelungen des § 246 a BauGB angewandt, die bis zum 31.12.1997 Gültigkeit hatten.

Mit der Neufassung des BauGB seit dem 01.01.1998 hält nunmehr der Gemeinderat den Zeitpunkt für gekommen, den vorliegenden Flächennutzungsplan bis zur Genehmigung „durchlaufen zu lassen.“

Mit Beschuß vom 29.04.1997 wurde die Aufstellung des vorliegenden F-Planes gefaßt. Der vorliegende Entwurf wurde am 04.03.1998 bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan soll die aktuellen von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungen darstellen. Gleichzeitig sollen die sich teilweise geänderten gesetzlichen Grundlagen und übergeordneten Planungen berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gem. 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Er soll dabei mit dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg korrespondieren.

---

### **3.GRUNDLAGEN DES PLANGEBIETES**

---

#### **3.1. LAGE IM RAUM**

---

Die Gemeinde Förderstedt hat mit Stichtag 31.12.1993 2232 Einwohner und gehört damit zu den größeren Gemeinden im Landkreis Schönebeck.

Das Territorium der Gemarkung umfaßt eine Fläche von 21,18 km<sup>2</sup>.

Förderstedt liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Schönebeck.

Die Kreisstadt Schönebeck ist 22 km entfernt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg liegt in 35 km Entfernung.

An das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Förderstedt grenzen folgende Gemeinden an :

- Norden : Gemeinde Eickendorf
- Osten : Gemeinde Löbnitz, Gemeinde Glöthe;
- Süden : Stadt Staßfurt;
- Westen : Gemeinde Atzendorf, Gemeinde Löderburg

Mit den Gemeinden Brumby, Glöthe, und Löbnitz wurde 1994 die Verwaltungsgemeinschaft „Südliche Börde“ gegründet.

Sitz dieser Verwaltungsgemeinschaft ist Förderstedt.

---

### **3.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN**

---

#### Physisch-geografische Gliederung

Förderstedt liegt in der physisch-geographischen Region des "Sächsischen Hügel- und Tieflandes" mit seiner Unterkategorisierung "Magdeburger Börde".

Die Ortslage liegt im Mittel ca. 80 m über NN. Das Gemarkungsgelände wird durchzogen von der Marbesenkung und steigt sowohl in Richtung Norden, als auch in Richtung Süden, leicht an.

Die höchste Erhebung in der Gemarkung befindet sich mit

90,0 m ü NN im äußersten Nordwesten der Gemarkung.

### Böden

Die Bodentypen im Bereich Förderstedt sind der Kategorisierung nach "Schwarze und Braune Steppenböden", die aufgrund ihrer Zusammensetzung beste Ackerböden darstellen. Durchschnittliche Ackerwertzahlen von ca. 85 sind hier anzutreffen.

In den Vegetationsbodenotypen ist starker Wassereinfluß vorhanden (hauptsächlich in den tiefer gelegenen Bereichen der Marbeniederung).

### Pflanzengesellschaft

Hinsichtlich der Zuordnung zu den Pflanzengesellschaften herrschen trockene und wärmeliebende Eichen- und Hainbuchenwälder der Lößgebiete vor.

### Natürliche Vegetation

Hinsichtlich der natürlichen Vegetation ist die Kategorisierung als Eschen - Ulmenwald vorherrschend, d.h. die potentielle natürliche Pflanzendecke resultiert aus den genannten Waldtypen.

### Geologische Verhältnisse

Unter geringmächtiger pleistozäner Deckung ( Löß im Osten der Gemarkung) stehen mesozoische Festgesteine an.

Die Festgesteine sind hauptsächlich Kalksteine des Oberen und Mittleren Muschelkalkes, die flach nach Südwesten einfallen

( Westflanke des Calbenser Sattels ).

Entsprechend der unterschiedlichen Schichtenfolge ergeben sich 4 wesentliche Baugrundbedingungen :

#### 1. Löß über Geschiebemergel

- ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes- Setzungen verlaufen langanhaltend.
- bei Durchfeuchtung besteht hohe Frostveränderlichkeit und Neigung zur Staunässebildung

#### 2. Löß über Sand

- bei Gründung im Sand sehr gut als Baugrund geeignet
- Setzungen verlaufen schnell und gleichmäßig

### 3. Löß über Festgestein

- unproblematische Bebauung

### 4. Abschlämmassen, Moorerde

- geringe Tragfähigkeit
- ungleichmäßig verlaufende Setzungen
- hohe Frostveränderlichkeit
- hoher Grundwasserstand

Aktueller Bergbau existiert im Gemeindeterminatorium Förderstedt als Schottertagebau südlich im Gemarkungsgebiet und westlich der Bahnlinie Magdeburg- Staßfurt.

#### Klima

Priorität hat Börde- und Mitteldeutsches Binnenlandklima mit der entsprechenden Unterkategorisierung der Magdeburger Börde.

Förderstedt liegt im Regenschatteneinzugsgebiet des Harzes., die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei ca. 540 mm .

#### 4. HISTORISCHE ENTWICKLUNG / ABRISS

Das Dorf Förderstedt wird im Jahre 1226 erstmals in einem Vertrag zwischen dem Burggrafen von Magdeburg und dem dortigen Domprobst erwähnt.

Allerdings dürfte der Ort selbst wesentlich älter sein. Die neueste Forschung weist die Orte auf –ede, idi dem bandkeramischen Kulturkreis zu, der in dieser Gegend eine Besiedlung seit ca. 3 000 v.u.Z. zugrunde legt.

Bestätigt wird das durch sehr viele Funde in der Umgebung von Förderstedt.

Zahlreiche Siedlungsformen in der Gegend von Förderstedt dokumentieren die wechselvolle Geschichte. Es sind mehrere Wüstungen bekannt.

Gründe für das Wüstwerden der Ortschaften sind wohl der hohe Grundwasserstand in nassen Jahren, die wiederum ihre Ursache im schwerdurchlässigen Mergel und Ton hatten.

Förderstedt soll mündlichen Überlieferungen zufolge nach dem Untergang der benachbarten Orte gegründet worden sein. Es muß, schon um 1200 der bedeutendste Ort dieser Gegend gewesen sein, was sich aus der Größe der Feldmarken ableiten läßt.

Förderstedt war auch durch seine Kirche der Hauptort. Der Kirchturm, ein sogenannter romanischer Klumpturm, deutet an, daß er in der Zeit der Grenzkriege zwischen den Sachsen und den Wenden, also um ca. 1000 u.Z. erbaut wurde.

Der Siedlungskern Förderstedts entstand auf dem Gelände zwischen der heutigen „Bobie“ und „Hinter der Achte“ (Bereich Calbische Straße).

Die sich vollziehende Entwicklung basierte im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Hofstellen.

Mit dem Einsetzen der Industrialisierung vollzog sich im 18./19. Jahrhundert ein Strukturwandel des bis dahin rein landwirtschaftlich geprägten Ortes.

In diese Zeit fallen mehrere Ereignisse, die sich nachhaltig auf die Entwicklung des Ortes auswirkten.

Mit den in der Gemarkung Förderstedt reichhaltig vorkommenden Kalkvorkommen, dem 1880 gegründeten

Kalkwerk und die um die Jahrhundertwende errichtete Eisenbahmlinie Magdeburg-

Erfurt sind wesentliche Impuls für einen Entwicklungsaufschwung genannt.

Durch die günstige Lage der Gemeinde zu den Industriestandorten im Staßfurter Raum entwickelte sich die Ortschaft auch zu einem Wohnstandort.

Dieser Prozeß hat sich bis zur Gegenwart noch verstärkt, so daß z.Zt. ca. 25% der Berufstätigen zu ihren Arbeitsplätzen auspendeln.

Durch Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet und Erweiterung der wirtschaftlichen Potenz dieser Region durch Ansiedlung von klein- und mittelständigen Unternehmen in den gewerblichen Bauflächen versucht die Gemeinde gegenzusteuern.

## **5. ALLGEMEINE THESEN / ZIELSETZUNGEN**

---

Die Gemeinde Förderstedt ist im Regionalen Entwicklungsprogramm nicht als Ort mit zentralen Funktionen vorgesehen.

Die Ortslage Förderstedt unterliegt seitens der zentralörtlichen Gliederung keiner Festlegung.

Die Konzentration der privaten und öffentlichen Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung auf zentrale Orte mit ausreichender Leistungsfähigkeit wird hauptsächlich auf die Ortschaften Schönebeck als Mittelzentrum und vor allem Magdeburg als Oberzentrum beschränkt bleiben. Die Zielsetzung für die Entwicklungsrichtung der Gemeinde ergibt sich aus der Lage der Ortschaft zu den genannten Zentren. Die künftige Entwicklungsrichtung wird dabei entscheidend beeinflußt werden durch Bundesstraße B 71 Magdeburg- Halle und die Querverbindung L 63 in Richtung Calbe mit Autobahnauffahrt Calbe ( geplante A 14).

Mit der Realisierung der Autobahn sind verkehrsgünstige Bedingungen gegeben, die im wesentlichen für den Ort selbst funktionale Vorteile bringt. Die jetzige Verkehrsführung der B 71 mitten durch den Ort selbst teilt quasi den Ort in 2 Teile.

Für das Umland der Ortslage Förderstedt wird auch in Zukunft die landwirtschaftliche Nutzung der Schwerpunkt - hauptsächlich begründet durch die hohen Bodenwertzahlen von bis zu 85 - sein.

Trotz der „vorgegebenen Zuordnung“ wird in der Gemeinde Förderstedt versucht, eine Konzentration der privaten und öffentlichen Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung aus dem direkten Umland wahrzunehmen.

Zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs (Einzelhandel- Grundbedarf, Schule, Sekundarstufe 1, soziale Einrichtungen wie Altenversorgung, Medizinische Grundversorgung, kommunale Einrichtungen wie Postamt etc., sportlich-kulturelle Einrichtungen wie Sportanlagen usw.) sind vorhanden und machen die Zuordnung als Grundzentrum aus.

Es sind also gute Voraussetzungen vorhanden, Funktionen eines Grundzentrums zu übernehmen.

### Siedlungsentwicklung

Diese allgemeine Zielsetzung der Entwicklungsrichtung kann wie folgt definiert werden:

- Extensive Erweiterung der gewerblichen Flächen im direkten Anschluß an das Gewerbegebiet Süd.  
Damit wird gleichzeitig die Siedlungslücke zwischen Ortslage und vorhandenem Kalkwerk geschlossen.
- Sicherung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes durch die Schaffung von guten Bedingungen für die Einordnung von nichtstörenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben in der Orts-lage
- Erhöhung des Wohnungsangebotes durch Besiedlung des Standortes „Hinter den Gärten.“

Die Entwicklung im Wohnbereich wird sowohl von einer Einwohnerstabilisierung als auch von einer qualitativen Verbesserung des durchschnittlichen Wohnflächenanteil je Einwohner bestimmt sein. Es wird davon ausgegangen, daß Förderstedt durch die gute verkehrliche Anbindung auch als Wohnstandort für auswärtige Bürger in Betracht kommt.

Außerdem ziehen die o.g. Zielsetzungen der Gewerbeansiedlungen eine Ansiedlung von Arbeitskräften nach sich.

-Im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktur sollte nach einer Sanierung der typischen Elemente des "Dorfes" eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die jetzige Ortslage unterstützt werden.

- Die Landschaftsräume und Grünflächen sind für die Ortslage Förderstedt aus wirtschaftlichen und besonders aus ökologischen Gesichtspunkten von erheblicher Bedeutung.

-Der Schutz der natürlichen Umwelt vor störenden Eingriffen erhält gerade im Zusammenhang mit den geplanten Gewerbe- und Wohngebieten erhebliches Gewicht.

-Wohn- und Arbeitsstätten, sowie Verkehrsanlagen sind unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes einander zuzuordnen. Die weitgehende Bewahrung der Wohngebiete vor störenden Einflüssen (insbesondere an den Trennlinien Gewerbe/ Wohnen bzw. Verkehr/ Wohnen) muß gesichert werden.

Auch in diesem Zusammenhang stellt sich die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 71 als besonders problematisch dar.

- Verbesserung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur durch Ausbau der stadttechnischen Netze und Einrichtungen entsprechend den Bedarfswerten.

In diesem Zusammenhang spielt hauptsächlich die Entwicklung des Abwassernetzes eine entscheidende Rolle.

Entsprechend den landesplanerischen Grundsätzen für eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung ergeben sich für die Bauleitplanung folgende Zielrichtungen :

-Grundsätzlicher Vorrang von Wohnsiedlungsverdichtungen im Ortskern vor Erweiterungen nach außen hin, um eine höhere Wohndichte zu erreichen und eine Landschaftsversiedlung zu verhindern. Im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktur bekommt dieser Passus erhöhtes Gewicht.

## 6. SIEDLUNGSSTRUKTUR UND RÄUMLICHES ORDNUNGSSYSTEM

### 6.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Siedlungsstruktur der Ortslagen Förderstedt ist historisch gewachsen.

Die seit den Anfängen der Besiedlung auf die Landwirtschaft orientierte Struktur (eine Hofbebauung ist vorherrschend) erfuhr erst mit der Industrialisierung im vergangenen Jahrhundert eine Änderung.

Mit Mietwohnungen entlang der Bundesstraße für die Arbeiter in den umliegenden Industriestandorten veränderten sich die Struktur erheblich. Auch mit der Errichtung von Geschoßwohnungsbau im Bereich der Kleistraße wurde dem Arbeitskräftebedarf und der Absicherung des Wohnbedürfnisses Rechnung getragen.

Die Gemeinde Förderstedt sieht neben der Zielrichtung, Schwerpunkt für die Entwicklung von Arbeitsstätten zu sein, mit der extensiven Ausweisung von Wohnbauland auch Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich von Wohnstätten.

Das führt einerseits zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Andererseits müssen dort, wo Schwellwerte für die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen überschritten werden, neue Zuordnungen definiert werden.

Diese neuen Gesichtspunkte ergeben sich ergeben im Bereich der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Die unterschiedlichen Elemente splitten sich wie folgt auf :

1. die quartierbezogene Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs
2. \*funktionale/räumliche Zusammenhänge mit anderen Dienstleistungen.

#### Siedlungsentwicklung & Verkehrsgerüst

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde entscheidend geprägt durch die Gegebenheiten und die Zielsetzungen der Gemeinde, die im Rahmen der Erforderlichkeit Bauflächen für Wohnstätten, für Gewerbeansiedlungen etc. ausweisen muß.

Ausdehnungsmöglichkeiten in Richtung Westen sind nicht möglich (Eisenbahnlinie), so daß hauptsächlich, so daß hauptsächlich für die gewerblichen Belange die Flächen in Richtung Staßfurt entwickelt werden. Hier spielen hauptsächlich das vorhandene Gewerbegebiet „Süd“ und die immissionsfreie Zuordnung zur Ortslage eine entscheidende Rolle.

### Wohnen

Für extensive Baulandausweisungen für den Wohnungsbau stehen Flächen im östlich der Ortslage im Bereich „Hinter den Gärten“ zur Bebauung an. In den Jahren 1993 bis 97 sind hier ca. 40 Grundstücke erschlossen worden.

Über Innenbereichs- und Abrundungssatzungen nach §34 Abs. 4 BauGB wurden weitere Möglichkeiten geschaffen, im Rahmen der Eigenentwicklung Bauplätze vorzusehen.

Mit der Ausweisung der genannten Siedlungsflächen

als Wohnbauflächen,

als Mischbauflächen

als gewerbliche Bauflächen

sind Voraussetzungen gegeben, eine Entwicklung der Gemeinde Förderstedt zu garantieren.

Die Siedlungsfläche entwickelt sich entsprechend dem Planteil wie folgt :

Siedlungsfläche 1997	125,6 ha
Siedlungsfläche 2010	163,7 ha

### Wohnungsausstattung

Für die Ausstattung der Wohnungen liegen keine aktuellen Angaben vor. Diese werden turnusmäßig vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik erhoben.

### Ausstattung

Neben der Erneuerung und Erhaltung der Bausubstanz ist die Wiederherstellung der technischen Infrastruktur eine der vordringlichsten Aufgaben. In diesem Zusammenhang ist die Wohnungsausstattung eine wichtige Komponente bei

für die Ermittlung des notwendigen individuellen finanziellen Aufwandes.

Wesentliche Bestandteile sind hier die sanitäre Ausstattung (Bad/Dusche und IWC) und die Art der Heizung. Die Angaben zur Ausstattung resultieren aus eigenen Erhebungen und zeigen nur Tendenzen auf:

Ausstattung	Prozent
Bad / Dusche	ca. 80 %
IWC	ca. 90 %
Einzelofenheizung	ca. 65 %

Der verhältnismäßig hohe Ausstattungsgrad der Wohnungen resultiert aus der Tatsache, daß aufgrund der Eigentumsverhältnisse (92,0% der Wohnungen sind privat) ein hoher Identifikationsgrad der Bevölkerung mit dem persönlich genutzten Eigentum vorhanden ist.

Wärme- und Schallschutzmaßnahmen (Fassade, Fenster, Dach) spielten während der Errichtung der Gebäude in der Vergangenheit kaum eine Rolle. Hier bestehen im gesamten Gebiet Defizite (Außenwandstärke, Einfachfenster und Kaltdächer).

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen war 1990 ein deutliches Gefälle zum Bundesdurchschnitt erkennbar. Inwieweit dieser Rückstand aufgeholt worden ist, kann aufgrund der fehlenden Datenbasis allenfalls nur grob geschätzt werden. Nach unseren Erkenntnissen sind aber insbesondere bei der Installierung moderner Heizsysteme (Öl-/Gaszentralheizung) Fortschritte gemacht worden.

In Förderstedt ist die Wohnungssituation geprägt durch :

- überdurchschnittliche Haushaltsgrößen,
- überdurchschnittlich große Wohnungen,
- überdurchschnittlich viele Wohnungen mit vier oder mehr Räumen bzw. unterdurchschnittlich wenige Wohnungen mit ein, zwei oder drei Räumen,
- überdurchschnittliche Raumgrößen und

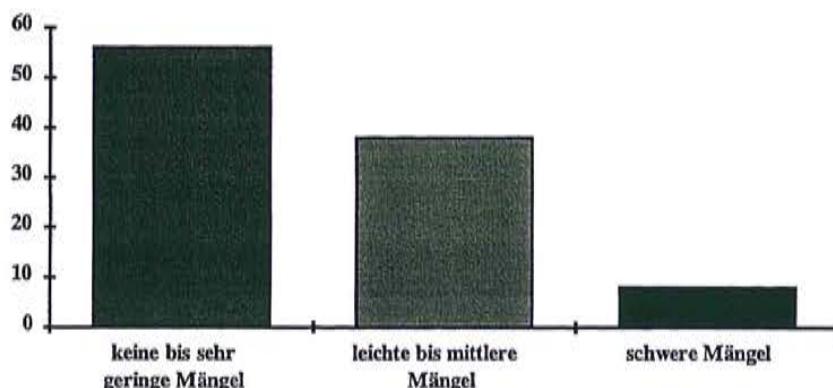
- eine überdurchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner

Dieser Tatbestand ist für ländliche Siedlungen nicht ungewöhnlich.

Hinsichtlich der Wohnqualität gibt es, hervorgerufen durch die prägende private Eigentumsstruktur, überdurchschnittliche Ausstattungsgrade an Gebäuden und Wohnungen.

#### Betrachtung der Bausubstanz in %

KATEGORIE	PROZENT
1 (keine / sehr geringe Mängel)	56,0
2 mittlere Mängel	38,0
3 (schwere Mängel)	6,0



Die Schadenshäufigkeit insgesamt betrifft besonders Durchfeuchtungsschäden im Sockel und Brüstungsbereich. Weiterhin treten besonders bei Nebengebäuden Schäden der Dachhaut und der darunterliegenden Dachkonstruktion auf. Überwiegend gilt, daß die Nebengebäude, Anbauten oder Stallungen mit Ausnahme der Garagen schlechter erhalten sind als die entsprechenden Hauptgebäude.

Das ist größtenteils auf mangelnden Bedarf für die ursprüngliche Nutzung der Gebäude zurückzuführen. Umnutzungen wurden bisher kaum durchgeführt.

Besonders in den noch dicht überbauten Quartieren ist objektbezogen zu prüfen, ob ein maßvoller Gebäudeabbruch eine Verbesserung der Wohnverhältnisse in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Verbesserung der Freiraumnutzung ermöglicht oder ob eine zeitgemäße Nutzung den Erhalt der Substanz sichern sollte.

Hauptziel im Bereich der Wohnungsausstattung ist die Installation umweltfreundlicher Heizsysteme. Hier liegt offenbar der größte Nachholbedarf. Dieses Ziel ist jedoch nur langfristig erreichbar, da die Umstellung des Heizsystems in der Regel eine nicht unerhebliche Investition darstellt, die von vielen Einwohnern derzeit nicht finanziert werden kann. Gründe dafür sind u. a. Erwerbslosigkeit, Arbeitsplatzunsicherheit und niedrige Einkommen. Allerdings ist die Umstellung des Heizsystems förderungsfähig. Gleiches gilt für die ebenfalls wünschenswerte Verbesserung der sanitären Verhältnisse.

## 7. BEVÖLKERUNG

Im administrativen Gemarkungsbereich der Gemeinde Förderstedt waren am 31.12.1993 insgesamt 2 254 Einwohner gemeldet.

Durch aktuelle Beschlüsse der Gemeinde ( u.a. Antrag auf Auf-

nahme in die Förderung der städtebaulichen Sanierung im ländlichen Raum ) soll eine Ausdünnung der eigentlichen Ortslage zugunsten der extensiven Wohnungserweiterung verhindert werden.

Die Gemeinde Förderstedt sieht es als ihre Verpflichtung an, die Einwohnerzahl weiterhin mindestens stabil zu halten.

Die Aufgaben der Kommune besteht in diesem Zusammenhang hauptsächlich darin, mittels der Bauleitplanung günstige Voraussetzung für diese Entwicklung zu schaffen:

1. Bereitstellung von Bauland; Planungsrechtliche Absicherung
2. Stabilisierung und Verbesserung der Infrastruktur
3. Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten durch Ausweisung von Gewerbebereichen
4. Aufwertung des Wohnumfeldes .

Die bisher durch die Gemeinde eingeleiteten Maßnahmen tragen dieser Zielsetzung Rechnung.

Dabei muß die Baulandausweisung (auch zeitlich gesehen ) mit der Bevölkerungsprognose harmonisch gestaltet werden.

## 8. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die Region um Förderstedt ist traditionell landwirtschaftlich orientiert. Daneben existierten zu früheren Zeiten eine Reihe von handwerklichen Betrieben, die diesen Produktionszweig ergänzten.

Der größte Teil der Dorfbevölkerung fand in der Landwirtschaft Beschäftigung, einige Einwohner pendelten auch jeweils in die Industriestandorte Schönebeck und Staßfurt.

Heute ist ein großer Teil der arbeitenden Bevölkerung auf Arbeitsplätze in den zentralen Siedlungsschwerpunkten außerhalb des Ortes angewiesen. Die Arbeitslosigkeit liegt mit ca. 12% etwas unter Landesdurchschnitt.

Es ist nicht zu erkennen, daß in Förderstedt selbst große Anstrengungen unternommen werden, die Beschäftigungsmissere zu entkämpfen. Die Ansiedlung im Bereich des Gewerbegebietes „Süd“, schafft selbst Ansatzpunkte, die in der Landwirtschaft und den Großbetrieben verloren gegangenen Arbeitsplätze zu kompensieren.

Weitere örtliche Arbeitsplätze sind im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich vorhanden.

Die Sicherung der Arbeitsplätze kann sich nicht ausschließlich auf die Landwirtschaft orientieren.

Leider sind auch die in anderen Sektoren Beschäftigten (Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung) -bis auf die genannten Ansatzpunkte- auf Arbeitsplätze außerhalb der Ortschaften selbst angewiesen. Um tägliche Pendelfahrten zu reduzieren, müßten diese Arbeitsplätze im Ort selbst angeboten werden.

Die Administration sollte die Bestrebungen der gewerblichen Neuansiedlung unterstützen, z.B. durch planungsseitige Absicherung der Ansiedlung in Förderstedt z.B. Ausweisung von Bereichen als gemischte Bauflächen.

## 9. LANDWIRTSCHAFT

Wie in den meisten Orten der neuen Bundesländer mußte auch in Förderstedt die Landwirtschaft einen enormen Bedeutungsverlust hinnehmen. Vor 1989 waren nahezu 50 % der erwerbsfähigen Bevölkerung in der Landwirtschaft beschäftigt.

Nur eine Minderheit hatte eine Beschäftigung außerhalb des landwirtschaftlichen Sektors.

Bedingt durch den gesellschaftlichen Umbruch 1989 und durch die dadurch wirkenden neuen Eigentumsverhältnisse und Produktionsbedingungen ergibt sich folgende Abhängigkeit:

Die Wandlung der LPG Anlagen führte auch zu erheblichen Leerstand in ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Mittlerweile hat sich eine Entwicklung vollzogen:

Einerseits haben sich spezialisierte Betriebe im Vollerwerb entwickelt (VE-Betriebe), bei denen 90% des Einkommens aus der Landwirtschaft stammt; andererseits existieren noch zahlreiche Nebenerwerbsbetriebe.

Entwicklungsziel ist die Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion. Dieses scheint auch weiterhin möglich zu sein, obwohl gerade die Zuordnung von landwirtschaftlichen Hofstellen zu anderen Wohngebäuden zu Problemen führt.

Es ist ablesbar, daß in Zukunft keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung der Gehöfte im Ortskern und der angrenzenden Wohnbebauung auftreten, da die abstandsfordrenden Massentierhaltung in Förderstedt keinen Einfluß hat.

Entwicklungsziel ist der Erhalt der bisherigen Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sowie die Ansiedlung von kleineren handwerklichen Betrieben.

Die Versorgung der Bevölkerung durch die vorhandene Einkaufsstruktur ist zu stabilisieren, so daß die Grundversorgung durch die privaten Dienstanbieter aufrechterhalten bleibt.

Für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind weiterhin Ansiedlungsmöglichkeiten in den Bereichen der alten Hofstellen möglich, ggf. als Nachnutzung in der vorhandenen Bausubstanz.

### Zielsetzungen

Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Abhängigkeit von Bevölkerungs-, Erwerbstätigen- und Arbeitsplatzentwicklung und Infrastrukturausstattung müssen durch Umstrukturierungen und zusätzliche Arbeitsplatzangebote die wirtschaftlichen Existenzgrundlagen der Bevölkerung im Plangebiet gesichert werden.

Zum Ausgleich auf dem Arbeitsmarkt sind besondere Anstrengungen der Wirtschaftsförderung der Aus- und

Weiterbildung erforderlich.

Langfristige Zielsetzung der Wirtschaftsentwicklung im Bereich Förderstedt ist die Vollbeschäftigung ! Allen Erwerbswilligen sollen Arbeitsplätze in Förderstedt oder in der näheren Umgebung angeboten werden. Besonders gilt das für das Arbeitsplatzangebot für Frauen, da diese von der momentanen Entwicklung besonders betroffen sind.

Neben den genannten Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur müssen auch zukünftig die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die vorhandenen Industriebetriebe an ihren Standorten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Zur Verbesserung der Wohnbedingungen der ansässigen Bevölkerung muß kurzfristig überprüft werden, inwieweit und welche mit der Wohnnutzung unverträglichen Gewerbebetriebe ausgelagert werden bzw. wo Wohnstandorte zugunsten der gewerblichen Entwicklung aufgegeben werden müssen.

In der Landwirtschaft sollen langfristig tragfähige Betriebe entstehen.

---

## 10. UMWELTBEEINTRÄCTIGUNGEN

---

### 10.1 LÄRMEEINTRÄCTIGUNGEN

Die Auswirkungen des Lärms auf den Menschen sind sehr komplexer Natur, da für den Empfänger nicht nur die physikalischen Parameter der Lärmquelle eine Bedeutung besitzen, sondern auch die subjektiven Faktoren, die durch biologische, medizinische, psychologische und soziologische Einflüsse geprägt werden.

Insbesondere der vielfach in der kommunalen Umwelt vorhandene Schalldruckpegel zwischen 45 und 75 dB(A) stellt einen bedeutsamen Risikofaktor dar, der –nicht zuletzt im Zusammenwirken mit anderen Belastungsgrößen– gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorrufen kann, die sich von Störungen des Wohlbefindens bis hin zu Schädigungen der Gesundheit erstrecken.

Bezogen auf das Gemeindegebiet von Förderstedt gibt es keine Untersuchungen hinsichtlich der Lärmbelastung.

Es wird aber ingeschätzt, daß an verschiedenen Stellen der Gemeinde die zulässigen Höchstwerte überschritten werden.

Die Emittenten lassen sich dabei wie folgt in 3 Gruppen zusammenfassen :

- \* Straßenverkehr
- \* Industrie- und Gewerbebereiche
- \* kleinere störende Gewerbebetriebe in Kleingemengelagen

Die Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte durch den Verkehrslärm treten entlang der Hauptverkehrszüge der Bundesstraße 71 und sich verstärkend an der Landstraße Nr. 63 auf.

Die allgemeine Erhöhung des Motorisierungsgrades muß sich den neuen Anforderungen anpassen.

In den Ortslagen wirken auch Lärmemissionen, die durch Landwirtschaftsverkehr ausgelöst sind.

Mit der Realisierung der Autobahn A14 Halle- Magdeburg wird es auch eine direkte Beeinflussung geben zwischen Verkehrsaufkommen auf der Autobahn (geschätzt ca. 35000 PKWE/ 24 h ) und der LIO 63.

#### Ansätze

Mit der Realisierung der Autobahn werden die Belegungszahlen des Durchgangsverkehrs auf der B 71 erheblich abnehmen. Zu einer Zunahme wird es auf der LIO 63 ( Calbeschen Straße/ Große Straße) kommen.

Trotz Zuordnung der Ortslagen zu den Mischgebietsflächen wird sich nach überschläglichen Ermittlungen der geforderte schalltechnische Orientierungswert von 60 dB tags und 50 dB nachts schwerlich einhalten lassen.

Innerhalb der angestrengten Umweltverträglichkeitsuntersuchung sollten demzufolge nicht nur Belange des "reinen Autobahnbau" sondern auch die Folgen durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die "Zubringer" Landstraße 63 untersucht und erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung abgeleitet werden.

## 10.2 BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH LUFTVERSCHMUTZUNGEN

Durch den Schadstoffausstoß (Emission) der Industrie, des Hausbrandes, des Kfz-Verkehrs und anderer Quellen kommt es zu einer Belastung der Atmosphäre mit Schadstoffen.

Dieser Belastungszustand ist zeitlich und örtlich veränderlich und wird in erster Linie durch die Spezifik der Emittenten meterologische Bedingungen (Austauschverhältnisse etc.) bestimmt.

Bei der Ansiedlung emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe sollte besonders berücksichtigt werden, daß durch zusätzliche Emissionsquellen keine erhebliche Verschlechterung der gegebenen lufthygienischen Belastungssituation bewirkt wird.

## 10.3 ZUSTAND DER GEWÄSSER

Im Bericht zur Wasserbeschaffenheit der fließenden und stehenden Oberflächengewässer und des Grundwassers im Regierungsbezirk Magdeburg- Gewässergütekarte wird für den Vorfluter Marbe keine Zuordnung zu einer Gütekasse vorgenommen.

Allerdings kann davon ausgegangen werden, daß eine Verbesserung der Situation erst erreicht werden kann, wenn Einleitungen von ungenügend oder gar nicht geklärtem Abwasser aus Kleinkläranlagen unterbleiben. Das wiederum wird erst erreicht mit der Vervollständigung des zentralen Abwassernetzes mit Anschlußpflicht für alle Anlieger.

Dieser Ortsaufschluß selbst ist nahezu abgeschlossen, allerdings ist das zentrale Klärwerk des Abwasserverbandes „Südliche Börde“ noch nicht fertig, so daß die Wasserqualität der Marbe erst ab diesem Zeitpunkt verbessert werden kann.

Andere stehende Gewässer wie die Restlöcher nordöstlich in der Gemarkung oder der Karlssee an der Gemarkungsgrenze nach Glöthe haben ausreichende Wasserqualität.

Für die Trink- oder Brauchwassergewinnung wird durch die Sodawerke Staßfurt eine Gewinnungsanlage

unterhalten, die sich direkt südlich an die Ortslage anschließt.

---

## 10.4 VORBELASTETE BEREICHE

In verschiedenen Teilen der Gemarkung von Förderstedt treten als Folge bisheriger Produktionsbedingungen im industriellen und landwirtschaftlichen Gefüge Bereiche, die zumindest als vorbelastet eingestuft werden müssen.

Es sind folgende Altablagerungen und Altstandorte bekannt :

\* ehemalige Deponiefläche Förderstedt

Zusätzlich zu den aufgeführten Standorten gibt es eine Reihe von Verdachtsflächen, die als immissionsbelastete Standorte geführt werden müßten.

---

## 11. BAUFLÄCHEN

---

### 11.1 WOHNBAUFLÄCHEN

#### Wohnbauflächen

Wohnbauflächen, hinsichtlich der jetzigen Nutzung charakterisiert als allgemeine Wohngebiete sind in den Randbereichen der Ortslage Förderstedt, insbesondere im Osten zu finden.

Ausgehend von den allgemeinen Zielsetzungen der Ortsentwicklung und der "anspruchsvollen Zielsetzung", nämlich der Stabilisierung des Bevölkerungsstandes auf ca. 2300 Ew. ist auch ein Anstieg des Wohnungsbestandes ableitbar.

Allerdings muß davon ausgegangen werden, daß ein erheblicher Teil der neu zu erstellenden Wohnungseinheiten für die Verbesserung des Wohnstandards (Abbau der Belegungsdichte etc.) der heutigen Bevölkerung benötigt wird. Dazu kommt auch der Trend zu stark zunehmenden selbständigen Haushalten und Wohnungsgrößen aus Einzelpersonen bestehend.

Baualter

Einen Überblick über das Baualter der Bausubstanz Wohnungen kann detailliert nicht gegeben werden, da Erfassungen nicht möglich waren und Unterlagen, z.B. aus der letzten VBWGZ, nicht zur Verfügung standen.

Es ist aber allgemein einzuschätzen, daß ein relativ ausgewogenes Verhältnis zwischen allen Baualtersgruppen vorhanden ist.

Sanierung

Dazu sollen die Wohnverhältnisse besonders in der "alten Ortslage" durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbessert werden.

Flächenbedarf für Wohnungsneubau

Der Siedlungsschwerpunkt ist der Bereich des Wohnungsbaus „Hinter den Gärten“ im Osten der Ortslage. Hier sind bereits 30 WE als Sozialer Wohnungsbau realisiert worden, parallel wird momentan der Eigenheimstandort besiedelt.

Insgesamt sind am Standort Reserven in einer Größenordnung von ca. 40 WE vorhanden.

Die Besiedlung diesen Standortes hat Priorität vor weiteren Wohnungsbaustandorten.

Bereich nordwestlich der Ortslage Förderstedt

ca. 3,8 ha ---> EFH freistehend + verdichtete Bauweise als Doppel- und/ oder Reihenhäuser 40 WE

Bereich in Förderstedt/ nordöstlich der Ortslage an der Bundesstraße 71

ca. 1,3 ha ---> EFH freistehend + verdichtete Bauweise als Doppel- und/ oder Reihenhäuser 20 WE

Abrundungsbereiche an der Kirchhofstraße/ Triftweg

ca. 0,8 ha ---> EFH freistehend 20 WE

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen ist davon auszugehen, daß an den Trennlinien zu anderen Nutzungen großzügige Abpflanzungen und andere Schutzmaßnahmen angeboten werden. Die genaue Fixierung bleibt den Bebauungsplanungen vorbehalten.

Aus der Zusammenstellung ist eine Wohnbaulandbereitstellung von 5,9 ha mit einer möglichen Wohnungsanzahl von 80 WE ersichtlich.

Damit sind die Überlegungen der Gemeinde bezüglich der

Bevölkerungsentwicklung auch flächenmäßig unterstellt.

---

## 11.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

In gemischten Bauflächen sind Nutzungen von sehr unterschiedlichen Charakter möglich.

Gemischte Bauflächen dienen insbesondere :

der Unterbringung der Wirtschaftsstellen  
land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und  
dem Wohnen ( vergl. §. 5 BauNVO )

dem Wohnen und der Unterbringung von  
Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht  
wesentlich stören ( vergl. §. 6 BauNVO )

Im Flächennutzungsplan sind deshalb der gesamte Bereich  
der Ortslagen von Förderstedt als Mischbaufläche  
dargestellt worden.

Die im Bereich des Karlsee befindlichen Gebäude (alte  
Hühnerfarm etc.) sollen nach Auffassung der  
Gemeinderäte als Außenbereich nach § 35 BauGB  
behandelt werden.

---

## 11.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Gewerbliche Bauflächen befinden sich in der Gemeinde  
an den Schwerpunkten südlich der Ortslage von  
Förderstedt westlich der Straße nach Staßfurt.

Ausgehend von den Zielvorgaben der Wirtschaftsent-  
wicklung sind die genannten Bereiche als gewerbliche  
Baubereiche beizubehalten ( Gebiet des ehemaligen  
Kalkwerkes) und zu entwickeln (Bereich zwischen  
Kalkwerk- vorhandenem Gewerbe- und Industriegebiet)

Versuche, den Standort planungsrechtlich abzusichern ( Er-  
stellung eines B- Planes), liefen 1996 und wurden vorerst  
zurückgestellt.

Die gewerblichen Bauflächen setzen sich wie folgt  
zusammen :

Vorhandene gewerbliche Baufläche ( Gewerbe- und Industrie-gebiet „Süd“ ) 10,00 ha

Vorhandene gewerbliche Baufläche ( Kalkwerk mit Neben-anlagen) 7,5 ha

Nachnutzung der vorhandenen Stallanlagen der ehemaligen LPG 4,0 ha

Neuausweisung zwischen den vorhandenen gewerblichen Bauflächen.Gebiet Süd II

10,0 ha

Die genannten Neuausweisungen genügen der langfristigen Überlegung, Förderstedt als Industrie- und Gewerbestandort beizubehalten und zu entwickeln (Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbegebiet Süd und Erweiterungsmöglichkeit des Kalkwerkes).

Die genannten Erweiterungsflächen für den gewerblichen Bereich müßten in der Lage sein, die wirtschaftsstrukturellen Zielsetzungen der Ortsentwicklung realisieren zu können, zumal innerhalb der vorhandenen Gemengelagen z.T. ein noch erhebliches Flächenpotential enthalten ist ( z.B. im Bereich der alten Hofanlagen im Bereich der Calbeschen Straße/ Großen Straße ).

---

#### 11.4 SONDERBAUFLÄCHEN

Die Änderungen des BauGB seit dem 01.01.1998 in Bezug auf § 35 BauGB -die Gestattung von Maßnahmen zur „Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserkraft“ im Außenbereich- erfordert, für das Gemeinkundungsgebiet bestimmte Regularien vorzugeben.

Demzufolge wurde durch den Gemeinderat bereits § 245 b BauGB angewandt ( Veränderungssperre - durch Aufstellungsbeschuß zum F- Plan ).

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu dem grundsätzlich vom Gemeinderat befürworteten Windparkstandort zu nehmen.

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, daß die öffentlichen Belange einer konzentrierten Windnutzung wesentlich besser ausgeglichen werden können, als wenn (quasi unkontrolliert) an allen möglichen Standorten im Außenbereich solche Anlagen entstehen würden. Die

harmonische Einordnung in das Landschaftsbild, die Belange von Natur und Landschaft, konkrete Standortvorgaben (Lage - Höhenbeschränkung) können nach Auffassung des Gemeinderates nur durch eine noch vorzunehmende „zwischengeschaltete“ verbindliche Bauleitplanung erfolgen. In dieser könnten auch Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen -sinnvollerweise an von der Gemeinde ausgewählten Standorten- festgeschrieben werden.

Hinsichtlich der raumordnungspolitischen Belange sind bisher keine endgültigen Aussagen getroffen worden.

In dem im Entwurf befindlichen Regionalen Entwicklungspogramm ist ein gemeinsamer Standort Förderstedt/ Glöthe/ Löbnitz als Eignungsgebiet vorgesehen; bisher gab es auch bei der Gemeinde mehrere Anfragen bezüglich der Errichtung von Windenergieanlagen in den unterschiedlichsten Bereichen der Gemarkung.

Inwieweit der im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsbereich als Eignungsbereich möglich ist ( u.a. ist eine Abklärung mit den Belangen des Flugplatzes Magdeburg erforderlich), soll die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange erbringen.

---

## 12. GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN/ INFRASTRUKTUR

---

Als Einrichtungen sind im Gemeinbedarfes einzelnen anzusehen :

Kindertagesstätte  
Grundschule  
Sekundarschule  
Turnhalle  
Feuerwehr  
2 Kirchen  
Post  
Polizeistation  
Rathaus als Verwaltungszentrum der Verwaltungsgemeinschaft „Südliche Börde“  
Badeanstalt Albertinesee (die im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Glöthe liegt).

Die genannten Einrichtungen sind zum großen Teil nicht flächenrelevant, so daß eine Darstellung entsprechend PlanZVO nicht möglich ist.

Weitere Gemeinbedarfsflächen, wie Sportplatz, Friedhof etc. sind in anderen Nutzungskategorien enthalten ( z.B. als Grünflächen).

## 13. GRÜNFLÄCHEN

Unter dem Oberbegriff Grünflächen sind Freiflächen zusammengefaßt, die ausschließlich oder überwiegend der Erholung dienen, oder die intensiv gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.

Grünflächen im Gemeindegebiet Förderstedt sollen der Feierabend- und Wochenenderholung der Bevölkerung und der Strukturierung der Siedlungsflächen dienen.

Durch die Entwicklung der Lebensbedingungen sowie der Übernahme westlichen Wertgefüges hat der Bereich Freizeit und Erholung ein immer größeres Gewicht erhalten.

Da der überwiegende Teil der Bevölkerung den größten Anteil seiner Freizeit in der Wohnung oder in Wohnungsnähe verbringt, wachsen die Anforderungen an eine freizeitgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes.

Besonders bei Rahmenplanungen der Ortssanierung und bei der weiteren Bauleitplanung sind Erweiterungsmöglichkeiten für Grünbereiche vorzusehen. Der Wohn- und Freizeitwert ist durch Freihaltung von Grünzonen sowie durch Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur zu erhöhen. Die unmittelbare Wohnumgebung ist familien- und kinderfreundlicher zu gestalten, insbesondere durch Schaffung und Ausbau von Spiel- und Grünflächen sowie Bau von wohnungsnahen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Relevante Grünflächen im Sinne der Planzeichenverordnung sind, bezogen auf das Gemarkungsterritorium der Gemeinde Förderstedt wie folgt zu entwickeln :

- \* Sportplatzanlage Förderstedt mit „Abrundung zum Wohngebiet „Hinter den Gärten““
- \* Friedhof Förderstedt
- \* Gartenanlagen in Ortsrandlage Förderstedt

In dieser Aufzählung sind nur die im Planteil dargestellten Flächen enthalten.

Grünelemente im direkten Umfeld der Ortslagen an der Verflechtungsstrecke zu den Flächen der Marbeniederung sind zwar nicht unbedingt und direkt den Grünflächen nach Planzeichenverordnung zuzuordnen, haben allerdings erheblichen Erholungs- und Freizeitwert.

Dieser Freizeitwert soll sich aber den Bedingungen von Natur und Landschaft ( keine zusätzliche Versiegelung, keine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, Priorität in

Bezug auf Flächenstillegung von landwirtschaftlichen Nutzflächen etc.) unterordnen.

## 14. VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

Im Flächennutzungsplan ist als flächenrelevante Einrichtung das Umspannwerk der Energieversorgung und der in Realisierung befindliche Standort der gemeinsamen Kläranlage dargestellt.

Kleinere Anlagen ( z.B. Interimslösung der Kläranlage am Gewerbegebiet) wurden nicht separat dargestellt.

### Strom

Über das Territorium der Gemeinde Förderstedt verlaufen regional bedeutende Elektro- Freileitungen, die in das Umspannwerk Förderstedt einbinden.:

Desweiteren sind zur Versorgung der Abnehmer im Territorium 15 kV- Freileitungen verlegt, die über Trafo-stationen eine stabile Stromversorgung sichern.

Zur Versorgung der geplanten Wohn- und Gewerbe-bereiche mit Elektroenergie müssen aufgrund der Entfernung zum Versorgungsnetz und des zu erwartenden Leistungsbedarfes zusätzlich Trafostationen aufgestellt werden.

Die erforderlichen netztechnischen Maßnahmen reihen sich zeitlich entsprechend dem konkreten Bedarf.

Geplante Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen sind so zu führen , daß eine Beeinträchtigung von vorhandenen und geplanten Wohnsiedlungsbereichen vermieden und nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft so weit wie möglich vermindert werden.

Die Leitungstrassen sind, soweit es sicherheitstechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist, raumsparend zu bündeln und in ihrer Linienführung nach Möglichkeit an Verkehrswege und andere Leitungstrassen anzulehnen.

### Wasser

Das Territorium der Gemeinde Förderstedt wird aus zentralen Erfassungen stabil mit Wasser versorgt.

Über Verbundleitungen ist die Gemeinde an das übergeordnete Netz angeschlossen.

Private Abnehmer sind zu 100 % an das zentrale Netz angeschlossen.

Auf Grund starker Verschleißerscheinungen im Netz ist eine teilweise Erneuerung des Verteilernetzes erforderlich.

**Abwasser**

Durch den Betreiber der Abwasseranlagen, dem Abwasserzweckverband „Südliche Börde“ wird momentan eine zentrale Kläranlage errichtet. Diese liegt im äußersten Süden der Gemarkung Förderstedt. Über Freispiegel- leitungen in den Ortslagen und Pumpen an den tiefsten Punkten der Entwässerung wird das Abwasser über Druckleitungen der Kläranlage zugeführt.

Gegenwärtig existiert im Bereich des Gewerbegebiete „Süd“ eine Interimslösung, in die das Gewerbegebiet selbst und angrenzende Bereiche einleiten.

Der innere Aufschluß der Ortslage Förderstedt ist nahezu abgeschlossen.

Der Anschluß an die Kläranlage erfolgt nach Fertigstellung derselben ( 1999).

**Gasversorgung**

Durch das Territorium der Gemarkung verlaufen regional wichtige Gashochdruckleitungen :

Über Minderungsstationen wird die Versorgung der privaten und gewerblichen Abnehmer gewährleistet.

**Fernmeldeversorgung**

Die Vermittlungstechnik der Telekom ist neu gestaltet worden. Die Versorgung erfolgt über die Knotenstelle Förderstedt.

Der theoretische Anschlußgrad liegt bei 100%, d.h. alle Teilnehmer , die einen Antrag auf Anschluß stellen, werden kurzfristig realisiert.

**Abfallentsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung ist entsprechend der Gesetzgebung der Landkreis.

Die im Gemarkungsterritorium liegende Deponiefläche wurde geschlossen und soll ordnungsgemäß abgedeckt werden.

**15. VERKEHR****Straßenverkehr**

Die im Pkt. 2 und 3 genannten allgemeinen Zielsetzungen zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur beziehen sich auf:

Vorbereitung und Realisierung der Autobahn A 14 Halle - Magdeburg. Von dieser Autobahn werden starke Impulse für den wirtschaftlichen Aufschwung der Region erwartet.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Autobahnbaus sind allerdings folgende Fragen wichtig und durch den Investitionsträger zu klären :

Auswirkungen des Autobahnbaus auf den Durchgangsverkehr, besonders für den Bereich Calbesche Straße/ Große Straße in Förderstedt

Hier sind die Durchgangsstraßen der LIO 63 verkehrsgerecht auszubauen. Diese Notwendigkeit ergibt sich bereits durch jetzige Verkehrsbelegung.

Hier sind Koordinationen mit anderen tiefbautechnischen Maßnahmen herzustellen.

Im Zusammenhang mit der Ortssanierung der gewachsenen Ortslage von Förderstedt sind besonders der Verkehrsberuhigung und den Seitenbereichen der B 71 mehr Aufmerksamkeit zu schenken.

#### Radwegenetz

Im Rahmen des weiteren Ausbaus müssen vorerst Voraussetzungen geschaffen werden, parallel zu den Durchgangsstraßen Radwegverbindungen auszubauen. Das betrifft hauptsächlich die Verbindung Förderstedt- Üllnitz.

Förderstedt- Löbnitz

Förderstedt- Staßfurt

#### Eisenbahn

Durch die Ortslage von Förderstedt führt die Bahnlinie Magdeburg- Güsten- Erfurt.

Die Führung der Bahnlinie durch die Ortslage und besonders der niveaugleiche Schienenüberweg an der Magdeburg- Leipziger- Straße führt gegenwärtig zu einschneidenden Verkehrsbehinderungen.

Entlastet wird dieser kritische Punkt der B 71 durch die Realisierung der Autobahn A 14 Magdeburg- Halle.

**16. FREIRAUM****16.1 VORGABEN AUS DER SICHT DES NATURRAUMES**

Landschaftsbezogen sind folgende Maßnahmen im Planungsgebiet relevant:

- Sicherung der Grünlandbewirtschaftung im Nahbereich der Marbe und des Niederungsbereiches.
- Erhaltung der Obst- und Feldgehölze in der Flur bzw. deren Ergänzung an den örtlichen Wegesystemen.
- Die Gartenanlagen mit Besatz an Lauben und Bungalows und anderen erholungswirksamen Bauten sollen im räumlichen Zusammenhang mit der Ortschaft verbleiben.

Im Hinblick auf die Sicherung der natürlichen Ertragsgrundlagen der Landwirtschaft können folgende Zielsetzungen abgeleitet werden:

- Agrarisch wertvolle Bereiche sind als wichtige, natürliche Ertragsvoraussetzung der Landwirtschaft zu erhalten und als wesentlicher Bestandteil eines ausgeglichenen und differenzierten Naturhaushaltes zu sichern. Förderstedt liegt im Vorranggebiet für die Landwirtschaft, d.h. alle Nutzungen sind gegen dieser Hauptbodenutzung abzuwägen.

Die Bedeutung der Bodennutzung kann aus der Ackerwertzahl abgeleitet werden, die für die Gemarkung Förderstedt mit bis zu 85 betragen.

Zur Stabilisierung des Naturhaushalts und zur Erhaltung eines ansprechenden Landschaftsbildes in den agrarisch wertvollen Bereichen sind nachfolgende Forderungen relevant:

- Die Trockenlegung von Feuchtwiesen wegen eines höheren und /oder besseren Grünfutterertrags oder wegen Umwandlung in Ackerland ist aus Gründen des Feuchtbiotopschutzes zu kritisieren.
- Das tierische Bodenleben sowie die im Bestand gefährdeten Wildkräuter sind zu erhalten. Den ökologischen Vorzügen des alternativen Landbaues soll mehr Beachtung und entsprechende Förderung zuteil werden.

- Kleinräumige und abwechslungsreiche landwirtschaftliche Strukturen und Nutzungsarten sind möglichst zu erhalten und sollten nicht in jedem Falle flurbereinigt werden.
- Die durch die Eigenart der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffenen Kulturlandschaft der Region soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.

#### Entwicklungsziele/Maßnahmen Naturraum

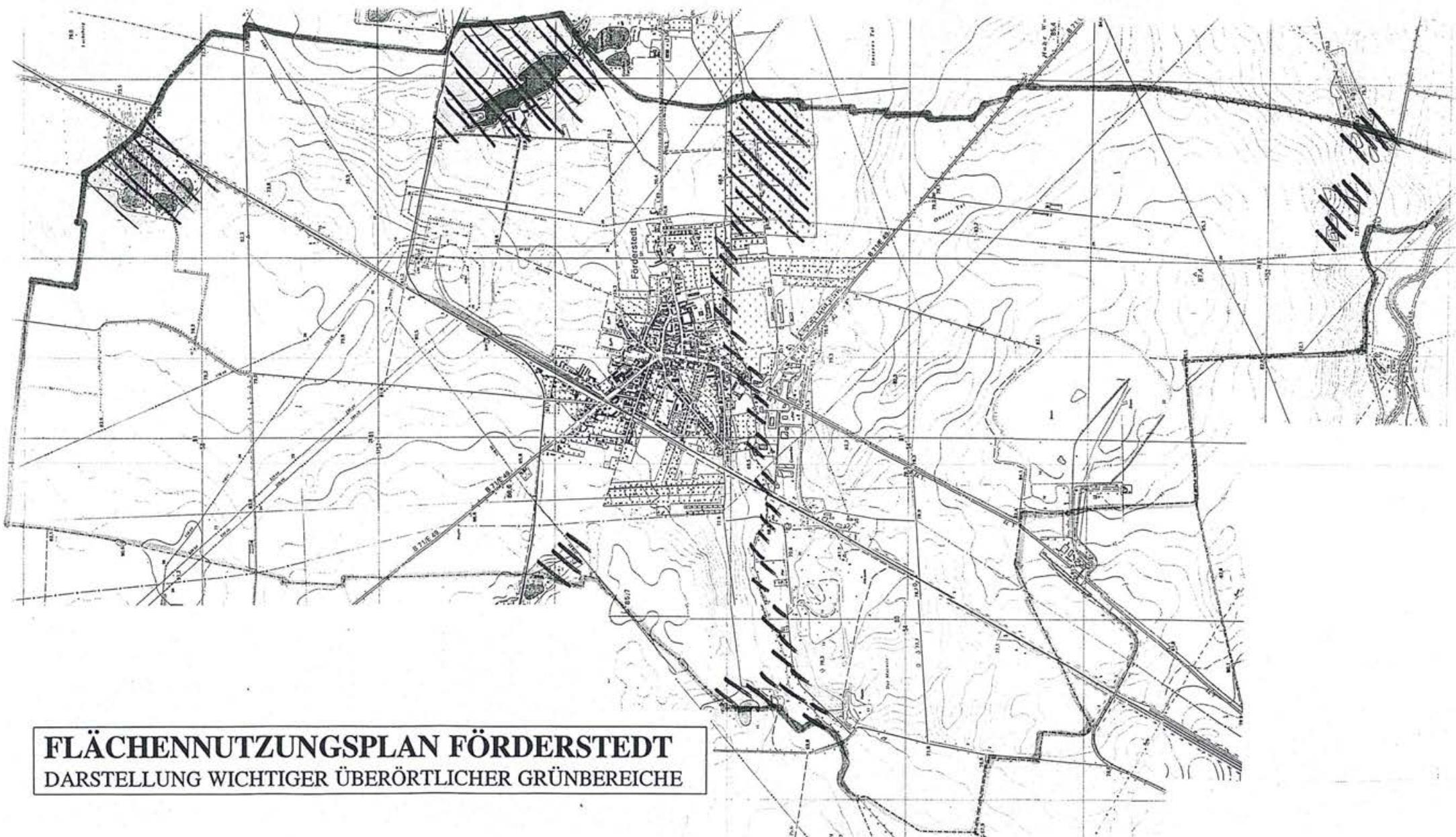
Entwicklungsziel ist der Schutz der Fließgewässer und des Grundwassers vor lokalen Schadstoffeinträgen durch Landwirtschaft und Abwasser sowie ein sorgsamer Umgang mit dem Trinkwasser.

In den Quell- und Vorfluterbereichen sollte eine möglichst chemiefreie Landwirtschaft praktiziert werden. Hier sollten weder Pestizide noch Insektizide und auch kein Stickstoffdünger eingesetzt werden. Durch eine ordnungsgemäße Anlage und Leerung der Hausklärgruben muß ein Mindestmaß an Schutz gewährleistet werden.

Dringend erforderlich ist ein Konzept zu einer verträglichen, den besonderen Grundwasserbedingungen in Förderstedt Rechnung tragenden Abwasserentsorgung. Der jetzige Zustand ist möglichst kurzfristig abzustellen.

Angestrebgt wird die Anlage punktueller und linienvormiger Grünbereiche. Letztere könnten insbesondere entlang der Wirtschaftswege geschaffen werden. Grünbereiche werten das Landschaftsbild auf und nehmen gleichzeitig wichtige ökologische Funktionen wahr, indem sie als Standort, Trittsteinbiotope und biotopvernetzend wirken sowie die Winderosionsanfälligkeit der Ackerflächen reduzieren können.

Es sollte keine Versiegelung von landwirtschaftlichen Wegen erfolgen. Bei notwendigen Befestigungen der Fahrbahn sollte auf wassergebundene Decken oder Sparwege zurückgegriffen werden. Auf diesen kann sich im Gegensatz zu asphaltierten Wegen in den nicht oder wenig befahrenen Bereichen Spontanvegetation bilden.



## 16.2 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Die Fläche der Gemarkung Förderstedt wird zu 90 % als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Diese Nutzung wird auch auf Dauer einen wichtigen Rang einnehmen.

Die allgemeine Siedlungsentwicklung, die Ausweitung der Bauflächen, Verkehrsflächen und die vorgesehenen Flächenstillegungen im Niederungsbereich der Marbe sind der Grund für die Verminderung auf 82 % .

Agrarbereiche als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Teile des Freiraumes und als wesentliche Strukturelemente der freien Landschaft sind möglichst zu erhalten.

Die Nutzung soll ebenfalls zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und zur Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft dienen.

Bei der Landbewirtschaftung sind ökologische Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Im Interesse der vielfältigen Funktionen des Freiraumes ist die vorhandene Eingrünung der Siedlungen und die Gliederung der landwirtschaftlichen zu Flächen mittels bepflanzter Wege zu verstärken.

## 16.3 FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Als Flächen für die Forstwirtschaft werden mehrere kleine Waldansätze im südlichen Bereich der Gemarkung geführt. Alle andere Baumbestände sind nicht flächenrelevant und in anderen Nutzungen enthalten.

Einrichtungen für die intensive Freizeit- und Erholungsnutzung sind grundsätzlich nur in geringem Umfang und nur am Rande, möglichst in Unterordnung zu den landschaftlichen und natürlichen Belangen zulässig.

## 16.4 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

Hinsichtlich der Lagerstättenhäufigkeit wird auf das Vorkommen von Kalkstein im Liegenden des Löß hingewiesen.

Aktueller Bergbau wird im Gemeindeterritorium Förder-

stedt als Kalkabbau in zwei auflässigen Brüchen praktiziert.

## **16.5 SCHUTZGEBIETE**

In der Gemarkung der Gemeinde Förderstedt gibt es im äußersten Süden das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“.

Weiterhin existieren keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

Größere Teile der Gemarkungsfläche - Bereiche der Marbeniederung, der Karlssee und der Moosschacht sowie die Bereiche der ehemaligen Deponie Förderstedt und der auflässigen Schächte an der Gemarkungsgrenze zu Atzendorf/ Löderburg/ Staßfurt werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeordnet.

In diesen Bereichen soll über Flächenstilllegungen der Wiesen- und Auencharakter entwickelt werden.

## **16.6 WASSERFLÄCHEN**

Im Flächennutzungsplan sind folgende Wasserflächen dargestellt worden:

- \* Vorfluter Marbe
- \* Karlssee
- \* Moosschacht
- \* Steinbruch westlich der Bahnlinie Schönebeck-Güsten

## **17. DENKMALSCHUTZ**

### **17.1 BODENDENKMÄLDE**

Im gesamten Territorium der Gemeinde Förderstedt sind archio-logische Funde unterschiedlichen Alters möglich. Schwerpunkte sind dabei in den Randbereichen der Marbe zu erwarten.

**17.2 BAUDENKMALE**

Im Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler ist zu Förderstedt folgendes ausgeführt:

**FÖRDERSTEDT** Bez. Magdeburg, Ldkr. Staßfurt. — Inv. Prov. Sachsen, Calbe  
Dorf-K. Langgestreckter bar. Saal mit hölzerner Flachdecke, von einem frühgot. Vorgängerbau der massive, fast quadr. WBau, Abschluß durch hohes abgewalmtes Satteldach. Rest. 1902, dabei Einbringung der hölzernen *Emporen* im S und W, die schön geschnitzten bar. Füllungen aus dem Dom zu Quedlinburg. — *Schnitzaltar* E.15.Jh., im Mittelschrein Maria mit dem Kinde zwischen Dorothea und Jakobus, in den Flügeln Heilige in 2 Geschossen, die Flügelrückseiten mit Szenen aus der Leidensgeschichte bemalt. Aufsatz und Predella bar., mit guten Schnitzereien ähnlich den Emporenfüllungen. Hölzerne *Kanzel* auf Andreasfigur, am Korb die vollplastischen Figuren der Evangelisten; üppige vegetabilische Schnitzereien. Sehr reich auch der Schalldeckel mit dem triumphierenden Christus und Engeln mit den Leidenswerkzeugen; bez. Georg Froböse 1720. Gleichzeitig der *Beichtstuhl* am Kanzelaufgang. *Taufstein* 1.H.16.Jh., an den 8 Seiten unter Kielbögen Christus, Maria und Apostel als Kniestücke; der Fuß 1570. Kleiner hölzerner *Kruzifix*, spätgot. *Sakramenthäuschen*, aus einem Block geschnitzt, 14./15.Jh.

Von der Unteren Denkmalbehörde wurde eine Liste der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen gefertigt, die allerdings noch nicht abschließend ist momentan noch konkretisiert wird.

## FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	Bestand	Planung
<b>1. Freiflächen</b>	<b>1 896,0</b>	<b>1 799,8</b>
1.1 landwirtschaftliche Flächen*1 davon Wiesen, Weiden, Marbebereich	1 844,9 60,5	1 735,2*1 131,6
1.2 Forstwirtschaftliche Flächen	4,3	4,3
1.3 Wasserflächen	9,3	9,3
1.4 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft*2	-	129,5*2
1.5 Grünflächen Kleingärten, Sportplatz, Friedhof etc.	37,5	51,0
<b>2. Bauflächen</b>	<b>125,6</b>	<b>163,7*1</b>
2.1 Wohnbauflächen als WA- Gebiet	28,2	38,6
2.2 Gemischte Bauflächen Dorfgebiete MD- Gebiet Mischgebiete MI- Gebiet	73,9	73,9
2.3 Gewerbliche Bauflächen	23,5	39,9
2.4 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen *	-	11,3*1
<b>3. Flächen für Gemeinbedarf</b> ( vorwiegend bei anderen Nutzungen erfaßt)	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>4. Flächen für die Versorgung</b>	<b>7,4</b>	<b>8,9</b>
<b>5. Abbauflächen</b>	<b>85,0</b>	<b>107,5</b>
<b>6. Verkehrsflächen</b>	<b>37,0</b>	<b>37,0</b>
6.1 Straßenverkehrsflächen	22,0	22,0
6.2 Schienenverkehrsflächen	17,0	17,0
<b>Summe</b>	<b>2 118,0</b>	<b>2 118,0</b>

\*1 Die unter 1.1 landwirtschaftliche Flächen und 2.5 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen aufgeführten Nutzungen sind für einen absoluten Flächenwert von 11,3 ha doppelt belegt, da davon ausgegangen wird, daß die Sonderbauflächen - bis auf die kleinen Bauflächen der Windkrafträder- nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden können.

\*2 in der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche enthalten.