

4.7 Regionstypen

Neben der Zuweisung in ihrer Charakterbildung nach Zentralitätsstufen werden vom Gutachterausschuss Regionstypen in Anlehnung an die Raumordnungspläne des Landes Sachsen-Anhalt gebildet. Hierzu werden alle Städte, Ortsteile oder Gemarkungen einem Regionstyp zugeordnet. Dabei ist der Regionstyp nicht unmittelbar gleichzusetzen mit dem administrativen Stadt- oder Gemeindegebiet. Durch die Landesplanung ist für die Oberzentren und durch die Regionalplanung für die Mittel- und Grundzentren jeweils im Einvernehmen mit der jeweiligen Stadt oder Gemeinde auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt der Zentrale Ort festgelegt worden. Der Zentrale Ort einer Stadt oder Gemeinde ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der das zentrale Siedlungsgebiet bildet. So gehören allgemein die jeweils eingemeindeten Ortsteile nicht zum zentralen Ort einer Stadt oder Gemeinde. Der Gutachterausschuss hat sich bei der Definition der Regionstypen an den Verhältnissen am Immobilienmarkt orientiert. So zeigen gerade die eingemeindeten Ortsteile der kreisfreien Städte häufig andere Grundstücksmarktverhältnisse als die eigentlichen Kernstädte. Insofern sind unter dem Begriff Großstädte beispielsweise nur die zentralen Orte i.S. des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt zu verstehen. Die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Kernstädte gelegenen Ortsteile, die zwar zum administrativen Stadtgebiet gehören, aber ein abweichendes Marktverhalten zeigen und nicht der Charakteristik der zentralen Orte entsprechen, werden anderen Regionstypen zugeordnet. Welche Definitionen von Regionstypen der Gutachterausschuss vorgenommen hat und welche Städte, Gemeinden und Ortsteile zu einem Regionstyp zusammengefasst worden sind, zeigen die nachstehenden Zuordnungen der Gemarkungen.

Die Entwicklung der Grundstücksmarktverhältnisse der letzten Jahre der Ortsteile Oebisfelde, Breitenrode, Wassenndorf und Weddendorf der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat den Gutachterausschuss dazu veranlasst, diese Gemarkungen der Großstadtrandlage der Stadt Wolfsburg in Niedersachsen zuzuordnen. Die genannten Ortsteile sind gemeinsam mit der Großstadtrandlage von Magdeburg ausgewertet worden.

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Kapitel 7 ist für die **Großstadtrandlage** die Zuordnung der Gemarkungen zu beachten. Die Großstadtrandlage von Magdeburg befindet sich sowohl in der Landeshauptstadt Magdeburg selbst (Beyendorf, Pechau, Randau-Calenberge), als auch im Landkreis Börde und im Landkreis Jerichower Land.

Regionstyp	Abkürzung	Definition
Großstädte	G	Zentraler Ort eines Oberzentrums im Sinne des Landesentwicklungsgesetzes
Großstadtrandlagen	GRL	Gebiet, das durch die Großstadt beeinflusst ist
Mittelzentren	MZ	Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland
Grundzentren/ Kleinstädte	GZ	Grundzentren gemäß der regionalen Raumordnungsprogramme und weitere Kleinstädte
Dörfer	D	ländliches Umland

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadtrandlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte
Dessau-Roßlau, Stadt	Alten Dessau Großkühnau Kleinkühnau Mildensee Törten Ziebigk			Roßlau
Halle (Saale), Stadt	Halle (Saale)			
Magdeburg, Stadt	Magdeburg	Beyendorf Pechau Randau-Calenberge		
Altmarkkreis Salzvedel			Salzvedel	Arendsee Beetzendorf Gardelegen Kalbe Klötze Mieste Diesdorf-Dähre
Anhalt-Bitterfeld			Bitterfeld-Wolfen Köthen Zerbst	Aken Brehna Gröbzig Raguhn Zörbig
Börde		Barleben Ebendorf Glindenberg Hermsdorf Hohendodeleben Hohenwarsleben Jersleben Meitzendorf Niederndodeleben Osterweddingen Samswegen Irxleben Langenweddingen Wolmirstedt Breitenrode*) Oebisfelde *) Wassensdorf*) Weddendorf*)	Haldensleben Oschersleben	Angern Calvörde Eilsleben Erxleben Flechtingen Gröningen Völpke Wanzleben Weferlingen

*) Großstadtrandlage der Stadt Wolfsburg in Niedersachsen

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadtrandlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte
Burgenlandkreis			Naumburg Weißenfels Zeitz	Bad Bibra Bad Kösen Droyßig Eckartsberga Freyburg Hohenmölsen Kayna Laucha Lützen Nebra Osterfeld Teuchern
Harz			Halberstadt Quedlinburg Wernigerode	Ballenstedt Benneckenstein Blankenburg Dardesheim Elbingerode Ermsleben Gernrode Harzgerode Hasselfelde Ilseburg Osterwieck Schwanebeck Thale Wegeleben
Jerichower Land		Biederitz Gerwisch Hohenwarthe Lostau Möser	Burg	Genthin Gommern Jerichow Loburg Möckern Parey
Mansfeld-Südharz			Eisleben Helfta Sangerhausen	Allstedt Gerbstedt Helbra Hettstedt Kelbra Mansfeld Rottleberode Roßla Röblingen am See Stolberg Wippra

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Großstädte	Großstadtrandlage	Mittelzentren	Grundzentren/ Kleinstädte
Saalekreis		Angersdorf, Bennstedt Brachwitz, Braschwitz Burgliebenau Dieskau, Dölbau Döllnitz, Ermlitz Gutenberg Hohenweiden Holleben Horburg-Maßlau Kötschlitz, Lieskau, Lochau Morl, Oppin Peißen, Queis Raßnitz Salzmünde Schkopau, Sennewitz Teicha Zöschen, Zscherben	Beuna Merseburg	Bad Dürrenberg Bad Lauchstädt Braunsbedra Gröbers Günthersdorf Kötzschau Landsberg Leuna Löbejün Mücheln Querfurt Schafstädt Teutschenthal Wettin
Salzlandkreis			Aschersleben Bernburg Schönebeck Staßfurt	Alsleben Barby Calbe Egeln Güsten Hoym Könnern Nienburg
Stendal			Stendal	Arneburg Bismark Goldbeck Osterburg Schönhausen Seehausen Tangerhütte Tangermünde Havelberg
Wittenberg			Wittenberg	Annaburg Coswig Elster Gräfenhainichen Jessen Kemberg Oranienbaum Schmiedeberg Zahna

Alle nicht genannten Gemarkungen wurden dem Regionstyp **Dörfer** zugeordnet.