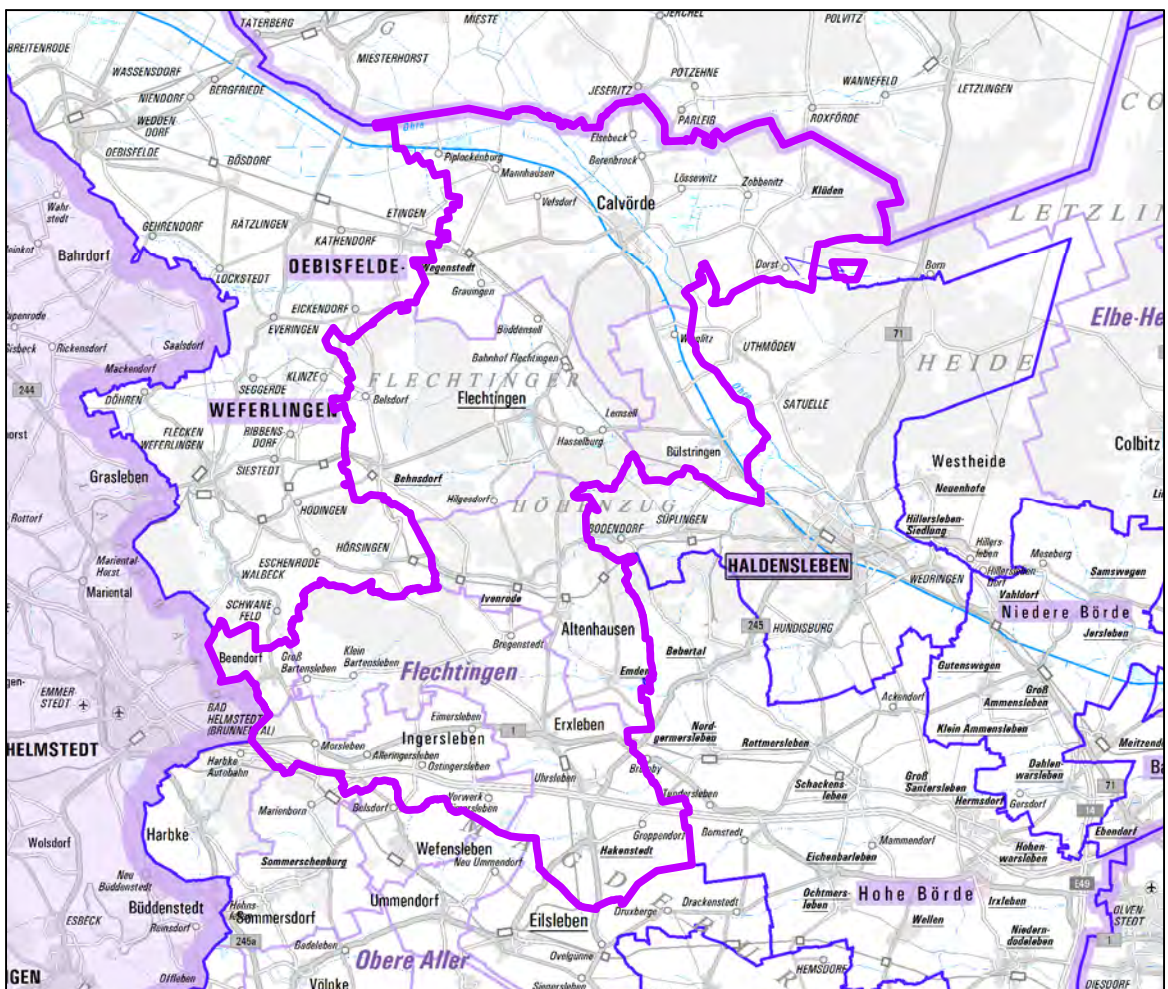




Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Flechtingen

mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen,
Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Feststellungsbeschluss
Stand März 2017



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911670
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 10/2012 des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt,
[TÜK 250 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18- 17108/2010

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Verbandsgemeinde	5
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde	7
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	19
2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen	34
3. Siedlungsplanung der Verbandsgemeinde Flechtingen	35
3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde	35
3.2. Bevölkerungsentwicklung	39
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2015	39
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Flechtingen bis zum Jahr 2030	45
3.3. Wohnbauflächen	54
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	54
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche	59
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden	61
3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum	62
3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen	81
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	83
3.4. Gemischte Bauflächen	90
3.5. Gewerbliche Bauflächen	92
3.6. Sonderbauflächen	110
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungs- bereich	118
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	118
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	128
3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche	132
3.8. Bauen im Außenbereich	133
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	134
4.1. Verkehr	134
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	135
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	139
4.1.3. Schienenverkehr	140
4.1.4. Bundeswasserstraßen	140
4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege	141
4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	142
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	143
4.2.1. Wasserversorgung	143
4.2.2. Abwasserbeseitigung	144
4.2.3. Abfallbeseitigung	145
4.2.4. Elektroenergieversorgung	145
4.2.5. Gasversorgung	146
4.2.6. Niederschlagswasserableitung	147
4.2.7. Telekommunikationsversorgung	147

4.2.8.	Produkt- und Rohstofftransportleitungen	148
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	148
4.3.1.	Kindertagesstätten und Horte	148
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	150
4.3.3.	Sportanlagen	151
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	152
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	153
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	154
4.3.7.	Feuerschutz	155
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	155
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	157
5.1.	Parkanlagen	157
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	158
5.3.	Festplätze	159
5.4.	Schwimmbäder	159
5.5.	Friedhöfe	159
5.6.	Flächen für Dauerkleingärten	160
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	161
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	161
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	161
6.1.2.	Klima, Luft	163
6.1.3.	Boden und Grundwasser	163
6.1.4.	Natürliche Gewässer	164
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	165
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	165
6.2.2.	Flächen für Wald	166
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	167
6.2.4.	Untertagebergbau	169
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	170
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	171
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	172
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	178
7.	Verfahren	180
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	180
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	181
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	183
8.	Flächenbilanz	189
	Umweltbericht- Teil B	191
	Planunterlagen, Literatur	257
Anlage 1	In der Verbandsgemeinde Flechtingen bekannte archäologische Denkmale	259
Anlage 2	Baudenkmale in der Verbandsgemeinde Flechtingen	260

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Die Verbandsgemeinde Flechtingen besteht seit dem 01.01.2010 und setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden - Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben - zusammen, die bis zum 01.01.2010 aus insgesamt 28 bis dahin selbstständigen Gemeinden gegründet wurden.

Gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) obliegt den Verbandsgemeinden:

"1. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Flächennutzungspläne. Die endgültige Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes bedarf hierbei der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn mehr als die Hälfte der Mitgliedsgemeinden zugestimmt hat und in diesen mehr als zwei Drittel der Einwohner der die Verbandsgemeinde bildenden Mitgliedsgemeinden wohnen. ... Kommt eine Zustimmung nach den Sätzen 3 und 4 nicht zustande, so entscheidet der Verbandsgemeinderat mit einer Mehrheit von zwei Dritteln seiner Mitglieder."

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen sind derzeit elf Flächennutzungspläne wirksam /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Alleringersleben bekanntgemacht am 04.06.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bartensleben bekanntgemacht am 11.06.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf bekanntgemacht am 05.11.1991,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Behnsdorf bekanntgemacht am 20.01.1997,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen (ohne Wieglitz) bekanntgemacht am 26.07.1993 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.06.2001,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorst bekanntgemacht am 03.03.1994,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eimersleben bekanntgemacht am 02.12.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen (ohne Belsdorf, Behnsdorf und Böddensell) bekanntgemacht am 30.11.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hakenstedt bekanntgemacht am 17.04.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.06.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenrode bekanntgemacht am 21.04.1999, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.12.2003,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsleben bekanntgemacht am 12.05.2009.

Weiterhin liegen nicht wirksam gewordene Entwürfe für die Flächennutzungspläne der Gemeinden Calvörde, Erxleben, Ostingersleben und Uhrsleben vor.

Unbeplant sind bisher die Bereiche der Gemarkungen Altenhausen, Emden, Bregenstedt, Belsdorf, Böddensell, Berenbrock, Grauingen, Klüden, Mannhausen, Velsdorf, Wegenstedt, Zobbenitz und Wieglitz.

Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Beendorf) und 2009 (Flechtingen) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der

Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Flechtingen hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2014 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes soweit die vorliegenden Prognosen hierzu Aussagen zulassen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben überwiegend den Stand von 2013 und teilweise von 2008/2009. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Verbandsgemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18-17108/2010 erteilt.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich im Nordwesten des Landkreises Börde. Sie grenzt westlich an die Kreisstadt Haldensleben an und erstreckt sich im Norden bis zur Grenze des Altmarkkreises Salzwedel, im Südwesten bis zur Landesgrenze zu Niedersachsen nördlich von Helmstedt.

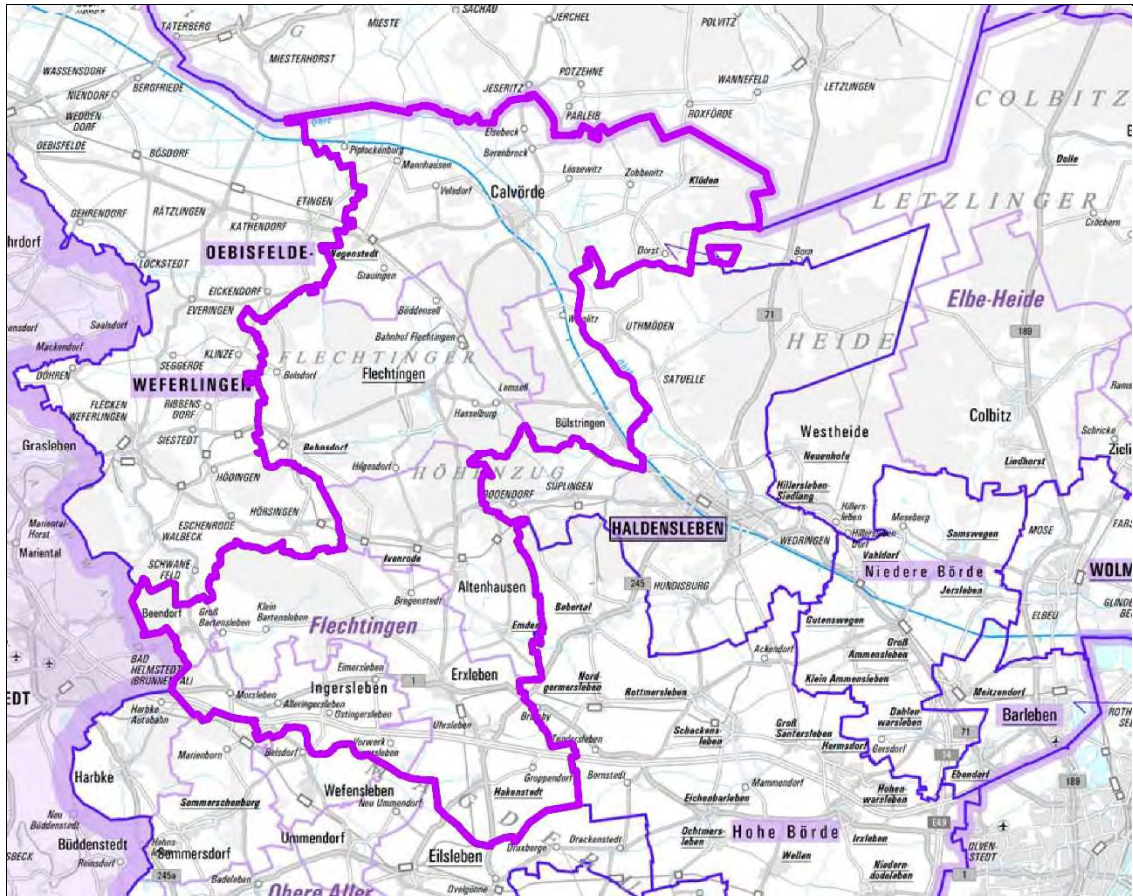


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:250000)
[TÜK 250 02/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-17108/2010

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen (Gebietsstand ab 01.01.2010) mit einer Fläche von 38.571 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des 31.12.2014 - 13.551 Einwohner. Die Verbandsgemeinde besteht aus den 7 Mitgliedsgemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben.

Insgesamt besteht die Verbandsgemeinde aus den 38 Ortsteilen:

- Gemeinde Altenhausen
 - Altenhausen
 - Emden
 - Ivenrode
- Gemeinde Beendorf
 - Beendorf
- Gemeinde Bülstringen
 - Bülstringen
 - Wieglitz

<u>Gemeinde Calvörde</u>	- Flecken Calvörde - Berenbrock - Dorst - Elsebeck - Grauingen - Lössewitz - Klüden - Mannhausen - Velsdorf - Wegenstedt - Zobbenitz
<u>Gemeinde Erxleben</u>	- Bregenstedt - Erxleben - Groppendorf - Groß und Klein Bartensleben - Hakenstedt - Uhrsleben
<u>Gemeinde Flechtingen</u>	- Flechtingen - Bahnhof Flechtingen - Behnsdorf - Belsdorf - Böddensell - Hasselburg - Hilgesdorf - Lemsell
<u>Gemeinde Ingersleben</u>	- Alleringersleben - Eimersleben und Eimersleben Vorwerk - Morsleben - Ostingersleben

und weiteren Wohnplätzen wie Bischofswald und Piplockenburg.

An das Verbandsgemeindegebiet grenzen an:

im Norden,

- Stadt Gardelegen mit den Ortschaften Letzlingen, Wannefeld, Roxförde, Potzehne, Parleib, Jeseritz, Sachau, Mieste (Altmarkkreis Salzwedel),

im Osten von Norden beginnend,

- Verbandsgemeinde Elbe - Heide mit der Gemeinde Westheide
- Stadt Haldensleben mit den Ortschaften Uthmöden, Satuelle, der Kernstadt Haldensleben und der Ortschaft Süplingen
- Gemeinde Hohe Börde mit den Ortschaften Bebertal, Nordgermersleben und Bornstedt

im Süden

- Verbandsgemeinde Obere Aller mit den Gemeinden Eilsleben, Wefensleben, Sommersdorf und Harbke

im Westen von Süden beginnend

- Stadt Helmstedt (Niedersachsen)
- gemeindefreies Gebiet Lappwald (Niedersachsen)
- Stadt Oebisfelde - Weferlingen mit den Ortschaften Walbeck, Schwanefeld, Eschenrode, Hörsingen, Hödingen, Siestedt, Ribbensdorf, Klinze, Everingen, Eickendorf und Etingen

Die Verbandsgemeinde Flechtingen umfasst wesentliche Teile des Flechtinger Höhenzuges. Mit 35 Einwohnern/km² gehört sie zu den besonders dünn besiedelten Gebieten Sachsen - Anhalts (Land Sachsen - Anhalt 110 Einwohnern/km², Landkreis Börde 74 Einwohnern/km²).

Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesautobahn A 2 und die parallel verlaufende Bundesstraße B 1 sowie die Bundesstraßen B 245 und 246a, die ausschließlich im Süden des Verbandsgemeindegebietes verlaufen. Ergänzend hierzu haben die Landesstraßen L 24 Haldensleben - Calvörde - Oebisfelde und L 25 Uhrleben - Erxleben - Flechtingen - Calvörde eine wichtige Erschließungsfunktion für den Norden der Verbandsgemeinde. Als Bundeswasserstraße kommt dem Mittellandkanal, der das Gemeindegebiet von Mannhausen - Calvörde - Bülstringen quert, eine wesentliche Bedeutung zu. Über die Haltepunkte Flechtingen Bahnhof und Wegenstedt ist das Plangebiet an das Schienennetz angeschlossen.

Die wichtigsten Betriebe im Gebiet der Verbandsgemeinde sind die Median Kliniken Flechtingen, die Rockwool Mineralwolle GmbH, die Norddeutsche Naturstein GmbH und die Puschendorf Textilservice GmbH in Flechtingen, die BARO Lagerhaus GmbH in Bülstringen, die Firmen Refresco Deutschland GmbH und HATEFO in Calvörde sowie das Endlager für mittlerradioaktive Stoffe (ERAM) in Morsleben..

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet überwiegend der Landschaftseinheit des Ohre - Aller Hügellandes an. Im Norden und Nordosten entlang der Ohre wird das Plangebiet von der Ohreniederung geprägt. Nordöstlich der Ohre schließen sich die östlichen Altmarkplatten und der Drömling an. Im Süden geht das Ohre - Aller Hügelland in die Landschaftseinheit des Börde Hügellandes über.

Die niedrigsten Geländepunkte des Verbandsgemeindegebietes befinden sich mit ca. 51 müNN an der Ohre an der Gemarkungsgrenze zu Haldensleben. Den höchsten Geländepunkt markiert der Höhenzug des Lappwaldes mit 186 müNN an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Helmstedt nördlich der Bundesstraße B 1.

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde

Quellen /2-8/



Abbildung 2 Karte des Drömling von Samuel Walther 1737 (Quelle /7/)

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen umfasst insgesamt 37 dörfliche Ortsteile und den neueren Ortsteil Bahnhof Flechtingen in 7 Gemeinden, deren urkundlich erfasste Wurzeln bis ins Frühmittelalter reichen. Bregenstedt wurde bereits im Jahre 952, Erxleben 958 und Flechtingen 961 erstmals urkundlich erwähnt.

Der Siedlungsbereich der Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich westlich der Elblinie, im sogenannten Altsiedelland, das bereits zu karolingischer Zeit als Nordthüringgau eine Grenzmark des Heiligen Römischen Reiches darstellte. Bis zum Beginn schriftlicher Aufzeichnungen liegen Informationen aus archäologischen Quellen vor. Diese reichen zurück bis ins 3. Jahrhundert v.u.Z., die Jungsteinzeit mit den bandkeramischen Funden bei Erxleben und im Seelschen Bruch. Bedeutende Zeugnisse dieser Zeit sind die Großsteingräber zwischen Haldensleben, Hundisburg, Altenhausen und Emden und auf den Calvörder Bergen, von denen sich Reste von Einzelgräbern auch im Gebiet der Verbandsgemeinde erhalten haben, die eine wechselvolle Siedlungsgeschichte belegen, bei der der Schwerpunkt der Besiedlung am Rand der fruchtbaren Niederungen von Ohre, Beber und Aller lag. Der Drömling war zu dieser Zeit noch nicht besiedelt. Von besonderer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung waren seit dem Frühmittelalter die Handels- und Heerwege. Eine der wichtigsten Ost-West Verbindungen im Deutschen Reich verlief über Hildesheim - Braunschweig nach Magdeburg. Die zunächst südlich von Elm und Lappwald über Schöningen verlaufende Streckenführung verlagerte sich im Hochmittelalter nach Norden auf die Linie Helmstedt - Morsleben - Ostingersleben - Uhrsleben - Groppendorf - Bornstedt und berührte damit den Süden der Verbandsgemeinde. In Uhrsleben kreuzte die Wegeverbindung von Seehausen nach Norden, wodurch sich im 11. Jahrhundert Uhrsleben als Marktort entwickelte. Später nahm die Heerstraße Magdeburg - Braunschweig den Verlauf der heutigen Bundesstraße B 1 über Erxleben auf.

Eine weitere wichtige mittelalterliche Wegeverbindung verlief zwischen Lüneburg und dem mitteldeutschen Raum Leipzig - Halle unter Umgehung von Magdeburg im Westen über die Lüneburger Straße und die Lüneburger Heerstraße. Westlich von Haldensleben führte sie mit der Straße von Magdeburg nach Lüneburg durch das Plangebiet. Zwei Haupttrouten sind bekannt, sie führten über Bülstringen - Calvörde - dort die Ohre querend nach Gardelegen und weiter über Salzwedel nach Lüneburg und östlich an Flechtingen vorbei über Böddensell, Grauingen und Wegenstedt nach Oebisfelde. Letztere Wegeverbindung trägt noch heute abschnittsweise den Namen Lüneburger Heerstraße. Wichtige Zollstationen befanden sich für das Erzstift Magdeburg in Morsleben und Bülstringen und in Calvörde als braunschweigischer Exklave.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde gehörte bis 1680 zu drei deutschen Ländern. Zum Land Brandenburg gehörten das Altmärkische Kammeramt Flechtingen mit den Orten Flechtingen, Grauingen, Wegenstedt, Wieglitz, Klüden, Mannhausen, Hilgesdorf, Böddensell, Hasselburg und Lemsell sowie die zum Amt Weferlingen gehörenden Orte Behnsdorf und Belsdorf. Zu Brandenburg gehörten auch Teile von Bülstringen. Die Ämter Erxleben und Altenhausen waren zeitweise Brandenburg und zeitweise dem Erzstift Magdeburg lehnspflichtig. Das Amt Bartensleben unterstand dem Erzstift Magdeburg. Mit dem Übergang des Herzogtums Magdeburg an Brandenburg im Jahr 1680 wurden die landeshoheitlichen Verhältnisse zugunsten Preußens vereinheitlicht.

Bis zur Teilung Deutschlands zwischen den Siegermächten 1945 bestand das Amt Calvörde als braunschweigische Exklave im preußischen Gebiet. Es umfasste den Flecken Calvörde und die Dörfer Velsdorf, Elsebeck, Berenbrock, Lössewitz, Dorst und Zobbenitz sowie das heute zu Haldensleben gehörige Uthmöden und Jeseritz (heute Stadt Gardelegen).

Im Frühmittelalter war die Dichte der Siedlungen wesentlich höher als heute. Neben den heute noch existierenden Ortsteilen sind eine Vielzahl von Wüstungen aufzuzählen, zum Beispiel Piplockenburg (heute nur noch Wohnplatz bei Mannhausen), Keindorf (bei Mannhausen), Andorf, Wadenberg, Ellershausen, Katitz, Zissendorf, Bisdorf, Müggendorf, Sielitz (bei Klüden), Laucke (bei Klüden), Holtorf, Klein Bregenstedt, Klein Emden, Nagorit, Westorf, Rixdorf, Niendorf, Dornorf, Helse, Alvershausen, Klein Eimersleben, Honstedt uvm..

Bedeutende kirchliche Machtzentren befanden sich im Mittelalter mit dem Kloster Walbeck und St. Ludgeri in Helmstedt außerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde. Im Frühmittelalter verfügten sie über umfangreichen Grundbesitz im Plangebiet. Später treten vor allem der Bischof

von Halberstadt, das Erzstift Magdeburg und die Klöster Althaldensleben und Hillersleben als kirchliche Herren und Grundeigentümer auf.

Weltliche Machtzentren bildeten im Mittelalter die Burganlagen (später Schlösser) von Erxleben, Flechtingen, Altenhausen, Bartensleben und Calvörde. Die über viele Jahrhunderte hier ansässigen Adelsgeschlechter waren die von Alvensleben in Erxleben, die von Schenk in Flechtingen, die von Schulenburg in Altenhausen und Emden und die von Veltheim in Bartensleben, die jeweils landesherrliche Lehensträger waren. Siedlungszentren bildeten die drei Orte Calvörde (Flecken), Erxleben und Flechtingen. Die Region war aufgrund größerer Entfernungen zu den Städten Haldensleben und Helmstedt deutlich eigenständig auf die Amtsdörfer orientiert.

Die überwiegende Anzahl der Dörfer entstand als Bauerndörfer. Die Siedlungsform differiert hierbei zwischen den unregelmäßigen Haufendörfern im Süden und im Zentrum der heutigen Verbandsgemeinde und den Rundlingsdörfern in der Ohreniederung im Übergang zum Drömling im Norden. Auf einen Rundling als Siedlungskern gehen die Dörfer Mannhausen, Velsdorf, Elsebeck, Berenbrock, Klüden, Zobbenitz und Wiegglitz zurück. Auch Lössewitz besaß ehemals einen Siedlungskern als Rundling. Eine Übergangsform von Rundling und Straßendorf bildet der Ortskern von Wegenstedt. In Grauingen sind ebenfalls noch Elemente eines Rundlings in einer ansonsten unregelmäßigen Struktur erkennbar. Weiter südlich findet man diese Siedlungsform nicht mehr. Die Dörfer weisen hier unregelmäßige Grundformen auf.

Gutsdörfer, die sich meist unregelmäßig an größere Güter anlehnen und nur wenig eigenständige Bauernschaft aufweisen, stellen Dorst, Groß Bartensleben, Hakenstedt und das Vorwerk Eimersleben dar. Auch in Altenhausen, Flechtingen und Erxleben blieb die dörfliche Struktur zunächst hinter den dominierenden Burganlagen zurück. In Calvörde hingegen entwickelte sich neben der den Ohreübergang sichernden Burg ein eigenständiger Markt Flecken, der im Mittelalter sogar Stadtrecht, zwei Stadttore und Stadtgräben besaß. Nach mehreren Bränden wurde der Flecken Calvörde nach 1700 nach einem regelmäßigen Plan teilweise neu geordnet und erhielt einen rechteckigen Marktplatz.

Eine wesentliche Zäsur stellte die Reformation dar, die sich in den Orten zwischen 1524 und 1569 vollzog. Der dreißigjährige Krieg brachte Zerstörungen vor allem der Orte an den wichtigsten Heer- und Handelsstraßen und in deren Umgebung mit sich. Wesentliche Einschnitte erlitt die Bevölkerung durch Pestepidemien und Brände.

Im Jahr 1680 fiel das Herzogtum Magdeburg an Brandenburg. Die Herrschaftsverhältnisse vereinigten sich damit mit den der Altmark zugehörigen Orten. Nach den dreißigjährigen Krieg vollzog sich eine langsame Wiederbesiedelung des Gebietes, deren Schwerpunkt die Güter der Landadligen und der Flecken Calvörde bildeten. Die Orte Erxleben, Flechtingen und der Flecken Calvörde entwickelten sich bald über die Grenzen ihrer mittelalterlichen Dorfkern hinaus. Neue Vorwerke wurden angelegt bzw. auf alten Wüstungen eingerichtet, wie Dorst und Eimersleben. Brände sorgten in den Dörfern und im Flecken Calvörde wiederholt für Rückschläge in der Entwicklung. In den Jahren 1783 und 1796 erfolgte die Regulierung des Drömlings. Große Flächen des Sumpfbereiches wurden als Weideland nutzbar gemacht.

Eine erste Neuordnung der Besitzverhältnisse brachte im Königreich Preußen die im Jahr 1769 erlassene Verfügung zur Aufteilung der vermengten Hütungen mit sich. Die bisherigen gemeinsam durch die Bauernschaft genutzten Gemeindeweiden wurden hierbei aufgeteilt. Die nächste noch gründlichere Neuordnung erfolgte durch die in den Jahren 1821 bis 1872 durchgeführte Separation, entsprechend der 1821 erlassenen Gemeinheitsteilungsordnung für das Land Preußen. Auch im Land Braunschweig fand diese Separation statt. Die Feldmark wurde hierbei in Flurstücke mit geraden Grenzen, die landwirtschaftlich gut zu bewirtschaften waren, aufgeteilt. Die wesentliche Erwerbsgrundlage der ländlichen Bevölkerung bildete in allen Orten bis ins 19. Jahrhundert die Land- und Forstwirtschaft.

Das 19. Jahrhundert brachte bedeutende Verbesserungen der Verkehrsverhältnisse mit sich. Diese Verbesserungen durch neue Chausseen und die Eisenbahn bewirkten eine Verschiebung der Entwicklungsschwerpunkte in der heutigen Verbandsgemeinde. Aufgrund der Lage in der Braunschweigischen Exklave wurde der bis dahin bedeutendste Ort - der Flecken Calvörde - benachteiligt, da bis zur Bildung des Norddeutschen Bundes noch Zollschranken zwischen den Ländern bestanden. So führte die um 1840 neu errichtete Chaussee Magdeburg - Lüneburg über Gardelegen nicht mehr über den Ohreübergang bei Calvörde, sondern über Wolmirstedt - Colbitz-

Salchau nach Gardelegen. Die Bahnlinie Magdeburg - Oebisfelde, die bereits seit 1850 in Planung war, wurde trotz der 1871 eingetretenen Reichseinheit nicht über Calvörde geführt, sondern auf der deutlich aufwändigeren Streckenführung westlich an der braunschweigischen Exklave vorbei über Bahnhof Flechtingen und Wegenstedt. Dies hemmte die Entwicklung des Fleckens Calvörde erheblich und förderte die Entwicklung des verkehrlich bisher schlecht erschlossenen Bereiches um Flechtingen. Im Süden der Verbandsgemeinde wurde die bereits bestehende Straßenverbindung Braunschweig - Magdeburg entlang der heute noch bestehenden Führung der Bundesstraße B 1 als Chaussee ausgebaut.

Weitere Bahnstrecken entstanden:

- 1887 Haldensleben - Eilsleben im Plangebiet mit den Haltepunkten Erxleben, Ursleben und Hakenstedt (in Betrieb bis zum Jahr 2000)
- 1899 Marienborn - Beendorf im Plangebiet mit den Haltepunkten Alleringersleben, Morsleben und Beendorf (in Betrieb bis zum Jahr 1962)
- 1901 Haldensleben - Weferlingen mit den Haltepunkten Emden, Altenhausen, Ivenrode, Bischofswald und Behnsdorf im heutigen Gebiet der Verbandsgemeinde (derzeit nur für den Güterverkehr genutzt)
- 1909 Wegenstedt - Calvörde errichtet durch den Flecken Calvörde in Eigenfinanzierung (in Betrieb bis 1967)
- 1910 Haldensleben - Gardelegen im Plangebiet mit den Haltepunkten Bülstringen, Dorst, Zobenitz und Klüden (bis 1951 in Betrieb)

Die Separation und Verbesserung der Verkehrsverbindungen brachte für die Orte vor allem im Süden der Verbandsgemeinde neue Entwicklungsperspektiven und einen deutlichen Anstieg des Wohlstandes mit sich.

In mehreren Orten entwickelten sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Betriebe, die der Verarbeitung von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Erzeugnissen sowie der Holzwirtschaft dienten. Zuckerfabriken entstanden in Alleringersleben, Behnsdorf und Erxleben. In Calvörde entstand eine Stärkefabrik. Brauereien und Brennereien waren in fast jedem größeren Ort vorhanden. Bereits seit dem Mittelalter wird in Flechtingen Naturstein abgebaut. Mit dem Anschluss an die Bahnlinie nahm der Hartgesteinsabbau einen deutlichen Aufschwung. Neben dem Abbau von Hartgestein fand im Südwesten der Verbandsgemeinde seit 1897 der Abbau von Kali und Steinsalzen in den Kali- und Steinsalzwerken Bartensleben statt. Hauptabbaustätte war zunächst der Schacht Marie südlich von Beendorf. Im Jahr 1912 wurde der Schacht Bartensleben in Morsleben niedergebracht. Der Abbau von Kalisalzen wurde 1924 zunächst eingestellt, jedoch später wieder aufgenommen. Der Abbau von Kali- und Steinsalzen erfolgte bis 1969.

Die Siedlungsentwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts verlief dynamisch. Im Rahmen der Separation noch als Ackerrandwege vorgesehene Wege wurden erschlossen und besiedelt. Die Weltwirtschaftskrise 1928 bis 1930, in der einige verarbeitende Betriebe schließen mussten, bildete nur einen geringen Einschnitt.

Eine bedeutende Veränderung vollzog sich ab 1930 mit dem Bau des Mittellandkanals im Verlauf von Mannhausen über Calvörde nach Bülstringen.

Ab 1937 wurden die Schächte Bartensleben und Marie bei Beendorf zur Produktion von Waffen und Munition umgenutzt. Ab März 1944 wurden in Beendorf zwei Außenlager des KZ Neuengamme für männliche und weibliche Häftlinge betrieben. Sie mussten in den Schachtanlagen Waffenteile für Flugzeuge und Raketen und Munition herstellen. Im August 1944 wurden weitere 2500 Zwangsarbeiter nach Beendorf gebracht. Viele von ihnen starben an Erschöpfung. Auf dem Friedhof sind über 100 Häftlinge begraben. Am 10. April 1945 wurden die Lager geräumt.

Von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges blieb die Verbandsgemeinde Flechtingen weitgehend verschont, musste jedoch nach 1945 in erheblichem Umfang Flüchtlinge aufnehmen. Die Gutswirtschaften in Dorst, Flechtingen, Altenhausen, Emden, Erxleben, Bartensleben und Hakenstedt wurden nach 1945 enteignet und in sogenannte volkseigene Güter umgewandelt. Durch die Kollektivierung der Landwirtschaft in den 50er Jahren und die folgende Zentralisierung der landwirtschaftlichen Betriebsstätten verschwand nach 1960 die Landwirtschaft zunehmend aus den Dorflagen und wurde in landwirtschaftliche Produktionskomplexe am Rand der Dörfer

verlagert. In einigen Ortslagen entstanden Neubauernhäuser, in geringem Umfang neue Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Insgesamt war die Zeit von 1953 bis 1990 durch einen deutlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Aufgrund der Konzentration des Wohnungsbaus in den Kreis- und Bezirksstädten wanderte ein erheblicher Teil der Bevölkerung aus den ländlichen Orten ab.

Die enteigneten Schlossanlagen wurden umgenutzt. In der Wasserburg Flechtingen entstand ab 1947 ein Genesungsheim für an Tuberkulose Erkrankte, eine dermatologische und psychiatrische Landesheilstation, die später aus der Burg verlagert wurde. Nach einer zwischenzeitlichen Nutzung für militärische Zwecke wurde die Wasserburg als Seniorenheim umgenutzt.

Aufgrund der Lage in der Nähe zur innerdeutschen Grenze waren Erschwernisse durch die Bevölkerung hinzunehmen. So lagen die Orte Morsleben und Beendorf im Grenzgebiet und waren nur mit Passierschein zu erreichen. Südwestlich von Morsleben entstand die Grenzübergangsstelle Marienborn.

Im Jahr 1965 begann die staatliche Zentrale der DDR für Strahlenschutz mit der Suche nach einem zentralen Endlagerstandort für radioaktive Abfälle. Bereits 1965 wurde die Entscheidung für den Standort Morsleben getroffen. Die Standortgenehmigung wurde 1972 erteilt. Seit 1974 wurden bis 1998 schwach- und mittelradioaktive Stoffe eingelagert. Inzwischen wurde die Stilllegungsphase eingeleitet.

Wichtige Betriebserweiterungen zwischen 1945 und 1990 erfolgten mit der Gründung des Betonwerkes am Bahnhof Flechtingen (später Mineralwollewerk) und den Obst- und Gemüseverarbeitungsbetrieben in Calvörde.

Die bisher letzte deutliche Zäsur in der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde stellt das Jahr 1990 dar. Die Landwirtschaft wurde durch Wieder- oder Neueinrichter privatisiert, wobei trotz der Auflösung der LPG's in der Regel Betriebe mit wettbewerbsfähigen Größen von über 200 Hektar bewirtschafteter Flächen entstanden.

Die wichtigsten bestehenden Betriebe, das Mineralwollewerk und die Natursteinwerke Flechtingen, der Forstwirtschaftsmaschinenbau und der Obst- und Gemüseverarbeitungsbetrieb in Calvörde überstanden den Wechsel von der zentralgesteuerten Planwirtschaft zur Marktwirtschaft bzw. wurden übernommen und ausgebaut. Im Flecken Calvörde wurden die Betriebsstätten in das neue Gewerbegebiet verlagert und wesentlich erweitert. Neue Betriebe wurden in Bülstringen mit der BARO Lagerhaus GmbH & Co., der Ölmühle und dem Perlitwerk, in Calvörde mit dem Kunststoffverarbeitungswerk HATEFO GmbH (Automobilzulieferant), in Flechtingen mit der Puschendorf Textilservice GmbH, in Erxleben mit Landhandels- und Kfz-Unternehmen und in Ursleben und Hakenstedt mit Speditionen und Logistikbetrieben angesiedelt. Weitere Bau- und Handwerksbetriebe entstanden in den Ortschaften.

Dem Wunsch der Bürger nach einem Wohnen auf dem eigenen Grundstück wurde durch die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten Rechnung getragen.

Eine besondere Entwicklung nahm Flechtingen mit der Ansiedlung der Rehabilitationsklinken, der Entwicklung des Kurzentrums und von Erholungs- und Freizeitangeboten. Flechtingen wurde im Jahr 1999 der Titel Luftkurort verliehen.

Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte

Altenhausen



Abbildung 3 Ansicht von Altenhausen von A. Eyraud nach Behrens (Quelle /6/)

1162 als Aldenhusen erstmals erwähnt, bereits ab Mitte des 12. Jahrhundert wichtige Burganlage, im Mittelalter umstritten zwischen dem Erztift Magdeburg und den Herzögen von Braunschweig, ab 1390 magdeburgisch, Burganlage ab 1475 im Besitz der Familie von der Schulenburg, 1524 Reformation, 1625 Besetzung im 30-jährigen Krieg, danach Zerstörung und Plünderungen, 1666 Aufbau eines Hospitals, landwirtschaftlich geprägter Ort, 1901 Bahnanschluss, 1945 Enteignung der Familie von der Schulenburg, Schlossanlage wird Hilfskrankenhaus später Rehabilitationsklinik, seit 2000 Aufbau als Hotelanlage mit dem Schwerpunkt Reitsport für Kinder;

Emden

1022 erstmals urkundlich erwähnt, zahlreiche vorgeschichtliche Hünengräber, im Mittelalter Besitz des Michaelisklosters Hildesheim und des Klosters Alt Haldensleben, seit 1485 im Besitz der Familie von der Schulenburg, 1530 Bau eines ersten Wohnsitzes für eine Nebenlinie der Familie, Zerstörung im 30-jährigen Krieg, Neubau des heute noch bestehenden Gutshauses 1676, seit dem 19. Jahrhundert vereinigt Besitz der von der Schulenburg auf Altenhausen, stetiger Ausbau des Rittergutes, 1945 Enteignung, Nutzung des Gutshauses als Seniorenheim, zunehmender Verfall der Wirtschaftsgebäude, ländlich geprägter Ort, seit 2010 Gemeinde Altenhausen;

Ivenrode

1358 erstmal erwähnt, jedoch deutlich älter (romanische Bauteile der Kirche), seit dem frühen Mittelalter der Burg Altenhausen tributpflichtig, nahm an deren wechselhafter Geschichte teil, seit 1475 schulenburgisch, 1524 Reformation, Brände in den Jahren 1788 und 1811 zerstörten Teile des Ortes, zu Ivenrode gehört die Försterei Bischofswald, landwirtschaftlich geprägter Ort, nach 1990 neues Wohngebiet nördlich des Ortes, seit 2010 Gemeinde Altenhausen;

Beendorf

erstmal erwähnt 1151 als Banentorp, zunächst in Besitz des Klosters St. Ludgeri Helmstedt, danach halberstädtisch an das Kloster Marienthal, 1554 Reformation, 1593 gehörte Beendorf zur Burg Bartensleben, 1685 Brand von Kirche und Schule, seit 1897 Kali- und Steinsalzabbau (Schacht Marie), in den Jahren 1944/1945 Munitions- und Rüstungsfabrik im Bergwerk mit Außenlagern des KZ Neuengamme, nach 1945 Lage an der innerdeutschen Grenze im Grenzgebiet, nach 1990 Entwicklung als Wohnstandort in der Nähe von Helmstedt;

Bülstringen

erstmal 1121 erwähnt, im Mittelalter verschiedener Lehensbesitz, seit dem 15. Jahrhundert gehörte das halbe Dorf dem Erzstift Magdeburg, die andere Hälfte war altmärkisch/ brandenburgisch, seit 1485 der Familie von Alvensleben zu Hundisburg zu Lehen gegeben, 1654 schwere Zerstörung durch Dorfbrand, 1682/1683 Pestepedemie, bis 1806 stand der Ort teilweise und Brandenburgischer Hoheit und teilweise unter der Hoheit von Magdeburg, landwirtschaftlich und durch Handwerk geprägter Ort, mit dem Bau des Mittellandkanals wesentlicher Entwicklungsschub, nach 1990, Wohn- und Gewerbegebietsentwicklung, heute wichtiger Agrarhandels- und Umschlagstandort;

Wieglitz

erstmal 1381 erwähnt, im Mittelalter brandenburgisch zur Altmark gehörend, 1487 Lehen der Schenk von Flechtingen (damals 8 Höfe), Kirche, Filial von Bülstringen, 1664 erste Schule nachweisbar, bäuerlich geprägtes Dorf, als altmärkische Exklave (nördlich braunschweigisches Gebiet), noch bis 1952 zum Kreis Gardelegen gehörig, seit 2010 Gemeinde Bülstringen;

Flecken Calvörde



Abbildung 4 Ansicht von Calvörde um 1620 von Matthäus Merian (Quelle /7/)

erstmal 1196 erwähnt als wichtige Furt über die Ohre im Zuge der Handelsstraße nach Lüneburg, frühzeitig durch Burganlage gesichert (im 13. Jahrhundert erstmals erwähnt), im Mittelalter verschiedener Lehensbesitz, seit dem 14. Jahrhundert besaß Calvörde einige Stadtrechte, Wallgraben und Stadttore, Rat und Stadtsiegel, 1492 großer Brand, 1568 Schule in Calvörde, seit 1571 ungeteilter braunschweigischer Besitz mit eigenem Amtssitz auf der Burg Calvörde, teilweise lebten braunschweigische Familienmitglieder auf der als Schloss ausgebauten Burg, seit Anfang des 17. Jahrhunderts Flecken mit Privileg für 4 Jahrmärkte, Zerstörungen im 30-jährigen Krieg, Wiederaufbau nach weiteren Bränden in regelmäßigem Raster, 1807 Hauptort des

Cantons Calvörde, 1827 entstand ein eigenes braunschweigisches Kreisamt, ab 1850 zum Landkreis Helmstedt gehörig, Entwicklung zum Ort der Handwerker, Brauer und Branntweinherstellung, 1909 Anschluss an das Eisenbahnnetz über eine Zweigbahn nach Wegenstedt, seit 1918 zum Freistaat Braunschweig gehörig, Bau des Mittellandkanals ab 1930, 1945 im Rahmen einer Länderreform kommt Calvörde zur Provinz Sachsen und fällt in die sowjetische Besatzungszone, nach 1990 Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes und von Wohngebieten, Sekundarschulstandort;

Berenbrock

1344 erstmals erwähnt, Rundling wendischen Ursprungs, zum Amt Calvörde gehörig, ländlich geprägt am Rand des Drömlings, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Dorst

1311 erstmals erwähnt, im Mittelalter teilweise wüst, im 15. und 16. Jahrhundert wieder besiedelt, im 30-jährigen Krieg zerstört und bis 1704 wüst, danach Neugründung des Vorwerkes Dorst, zum Amt Calvörde gehörig, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Elsebeck

1539 erstmals urkundlich erwähnt, zum Amt Calvörde gehörig, seit 1760 eigene Kapelle, Rundlingsdorf, bis 2010 zur Gemeinde Berenbrock gehörig, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Grauingen

über die erste Erwähnung liegen bisher keine Unterlagen vor, 1487 und 1489 liegen Lehnbesitzurkunden der Schenk von Flechtingen vor, in denen Grauingen aufgeführt ist, seit dieser Zeit zum Amt Flechtingen gehörig, später mit Flechtingen bis 1952 Kreis Gardelegen (Altmark), seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Klüden (Clüden bis 1956)

erstmalig 1472 erwähnt, Form eines Rundlingsdorfes, 1487 den Schenken von Flechtingen als Lehen gegeben, zum Amt Flechtingen der Brandenburgischen Altmark gehörig, 1898 entstand eine Molkerei, 1911 bis 1951 Bahnanschluss an die Strecke Haldensleben - Gardelegen, bis 1952 Kreis Gardelegen, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Lössewitz

erstmalig 1265 als Lüssewitz erwähnt, auf einen wendischen Rundling zurückgehend, zum Amt Calvörde gehörend und bis 1945 braunschweigisch, bis 2010 zur Gemeinde Berenbrock gehörig, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Mannhausen

erstmalig 1160 erwähnt, entstand wahrscheinlich aus einer Gefangenensiedlung im Drömling, in den Lehnbriefen von 1487 und 1489 als Bestandteil des Lehns der Schenk auf Burg Flechtingen aufgeführt, zum Amt Flechtingen der brandenburgischen Altmark gehörig, bis 1952 Kreis Gardelegen, dörfliche Ansiedlung, im Nordwesten Wohnplatz Piplockenburg - eine ehemalige Burgsiedlung im Drömling, 1935 bis 1945 Lager des Reichsarbeitsdienstes an der Straße zwischen

Mannhausen und Piplockenburg - Bau der Entwässerungsanlagen für den Drömling durch die Dienstpflichtigen, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Velsdorf

1471 erstmals urkundlich erwähnt, ehemalige Wüstung im 15. Jahrhundert wieder besiedelt, zum Amt Calvörde gehörig, bis 1945 braunschweigisch, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Wegenstedt

1311 erstmals als Wedigstede erwähnt im Rahmen der Ostkolonisation wohl in der Mitte des 12. Jahrhundert entstanden, im späten Mittelalter zu den Gütern der Schenk von Flechtingen zur brandenburgischen Altmark gehörig, Zollstation vor dem braunschweigischen Calvörde, ländlich geprägt, Standort der Grundschule, seit 2010 Gemeinde Calvörde;

Zobbenitz

1347 erstmals erwähnt, als Rundlingsdorf angelegt, nach wechselnden Besitzverhältnissen 1571 zum braunschweigischen Amt Calvörde gehörend, vollständige Zerstörung im 30-jährigen Krieg, erhebliche Schäden durch zwei Großbrände, 1707 Bestätigung der Zugehörigkeit zum Amt Calvörde durch Reese, 1864 Separation, bis 1945 mit dem Amt Calvörde zum Kreis Helmstedt gehörend, seit 2010 Gemeinde Calvörde

Erxleben



Abbildung 5 Ansicht von Erxleben von A. Eyraud nach Behrens (Quelle /6/)

958 erstmals in einer Urkunde des Ludgeriklosters Helmstedt erwähnt, in verschiedenem kirchlichen Besitz, seit 1145 Hoheitsrechte der Magdeburger Domkirche, 1278 erstmals Burg (castrum archsleue) genannt, zwischen Brandenburg und Erzstift Magdeburg umstritten bis 1807 das Gericht Erxleben zur brandenburgischen Altmark gehörend, seit 1298 neben den von Erxleben die von Alvensleben auf der Burg nachweisbar, deren Besitz sie bis 1945 war, 1441 Zerstörung (die Burg wurde nicht erobert), 1553 nach Aussterben der roten Linie von Alvensleben Burg an die weiße und schwarze Linie von Alvensleben aufgeteilt - teilweise zwei selbständige Burganlagen

nebeneinander bis 1945, im 30-jährigen Krieg Teile der Burganlage zerstört, 1636 Pest, Plünderungen während der napoleonischen Zeit, Entwicklung im 18. und 19. Jahrhundert durch die Rittergüter dominiert, aufgrund der guten verkehrlichen Lage daneben Entwicklung einer größeren bäuerlichen Dorfansiedlung, 1945 im Zuge der Bodenreform Teile des Grundbesitzes aufgeteilt, nach 1990 neues Gewerbegebiet, Sekundarschulstandort;

Groß Bartensleben / Klein Bartensleben

1112 erstmals erwähnt, im Mittelalter Lehensherren die Erzbischöfe von Magdeburg, 1438 nach wechselndem Besitz an die Familie von Veltheim vergeben, Sitz der Familie auf der Wasserburg Groß Bartensleben, nach 1741 Ersatz der Wasserburg durch das heutige Schloss, 1757 Bezug des Schlosses, beide Orte blieben neben der großen Gutswirtschaft eher klein - 165 Einwohner im Jahr 1813, 1945 Enteignung der Familie von Veltheim, Nachnutzung des Schlosses durch NVA, danach Frauen-Kurheim, bis 1990 Altenheim, nach 1990 neues Gewerbegebiet, seit 01.01.2010 Gemeinde Erxleben;

Bregenstedt

952 erstmals urkundlich erwähnt, in wechselndem kirchlichen und weltlichen Besitz, ab 1360 als Zubehör des Hauses Erxleben genannt, nach mehreren Verpfändungen und wechselnden Belehnungen ab 1479 alleiniger Lehensinhaber Familie von Alvensleben, 1625/1626 Pest, 1719 teilweise Brandzerstörung, 1806 Plünderungen im napoleonischen Krieg, 1825 erneute Feuersbrunst, seit dem kontinuierliche dörfliche Entwicklung, Standort der Grundschule, nach 1990 neues Wohngebiet, seit 31.12.2009 Gemeinde Erxleben;

Groppendorf

1112 erstmals erwähnt, ab 1497 Rittergut im Besitz der Familie von Veltheim auf Harbke, Bauerndorf, 1950 Eingemeindung nach Hakenstedt, seit 01.01.2010 Gemeinde Erxleben;

Hakenstedt

1142 erstmals urkundlich erwähnt, vormals am Seelschen See (westlich von Hakenstedt) als Fischerdorf gelegen, ab 1308 im Alleinbesitz des Klosters Marienthal, Bildung eines Wirtschaftshofes, das Stiftungsgut wurde in Eigenwirtschaft betrieben, der Zehnt und das Dienstrecht gehörten dem Kloster, 1560 Reformation, Zerstörungen im 30-jährigen Krieg, nach Trockenlegung des Sees 1720-1724 (Seelsches Bruch) ausschließlich landwirtschaftlich geprägt, 1806 Plünderungen im napoleonischen Krieg, nach der Säkularisierung der Klöster Unterstellung der Domäne der Klosterratsstube Wolfenbüttel, Übergang in braunschweigischen Staatsbesitz, seit 01.01.2010 Gemeinde Erxleben;

Uhrsleben

982 erstmals als Urleba erwähnt, 1051 Markt-, Münz- und Zollrecht durch Kaiser Heinrich III, 1161 durch Kaiser Friedrich I und 1188 durch Papst Clemens III bestätigt, im frühen Mittelalter aufgrund der Lage an der Straße Braunschweig - Magdeburg große Bedeutung als Marktort, wohl zeitweilig Sitz der Bischöfe von Brandenburg, die 983 durch die Slawen vertrieben wurden, 2 Kirchen, nach Rücksiedlung der Bischöfe allmählicher Bedeutungsverlust, Übergang der Besitzungen an die von Alvensleben in Erxleben, mehrfache Zerstörungen und Plünderungen bei kriegerischen Auseinandersetzungen im Mittelalter, 1626 Pest, 1644 Zerstörung im 30-jährigen Krieg, 1806 Plünderungen, Entwicklung als Bauerndorf, 1934-1937 Bau der Autobahn A 2 mit Abfahrt Uhrsleben, seit 01.01.2010 Gemeinde Erxleben;

Flechtingen

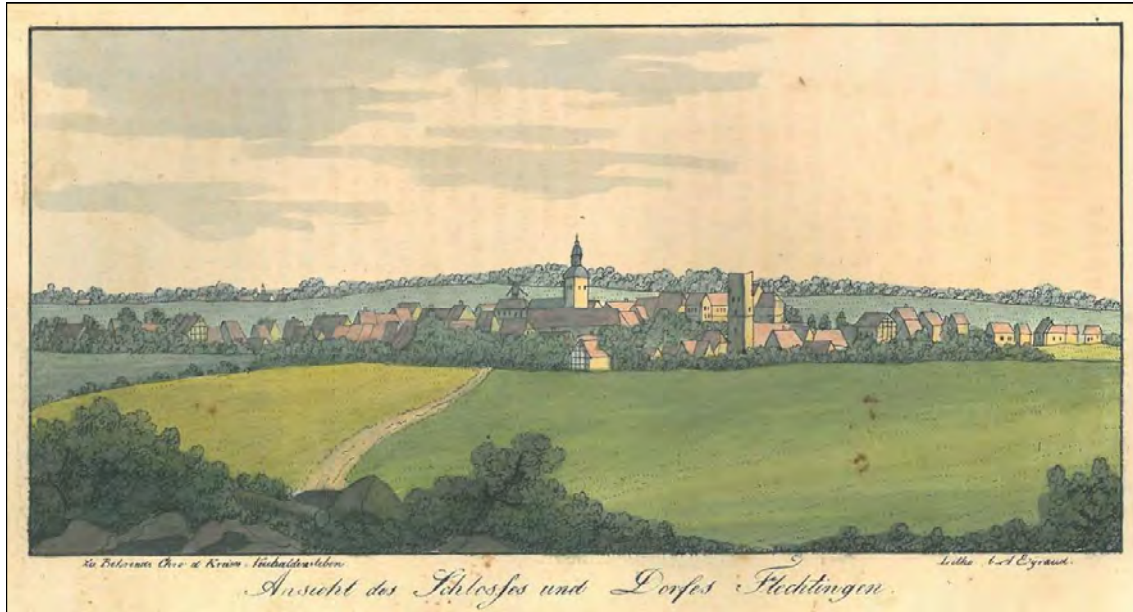


Abbildung 6 Ansicht von Flechtingen von A. Eyraud nach Behrens (Quelle /6/)

961 erstmals erwähnt, zu den ältesten Orten der Altmark gehörend, zunächst an das Moritzkloster Magdeburg, im 12. Jahrhundert an das Bistum Halberstadt gegeben, erhielt Familie Schenk (Schenk von Dönstedt, später Schenk von Flechtingen) das Lehen über Ort und Burg, 1307 Schenken als Besitzer der Wasserburg benannt, unter brandenburgischer Herrschaft blieb Familie von Schenk Lehensträger, 1483 Zerstörung von Dorf und Burg durch Großfeuer, Wiederaufbau, 1631 Plünderung durch Wallenstein im 30-jährigen Krieg, mit der Bildung des Herzogtums Magdeburg Zuordnung zum Holzkreis, neben der Land- und Forstwirtschaft entwickelte sich der Abbau von Gesteinen, Bedeutung als nördlichstes Festgesteinsvorkommen im Rahmen der Industrialisierung, Förderung durch den Anschluss an das Eisenbahnnetz 1872, 1928 Aufhebung des Gutsbezirkes Flechtingen, 1945 Enteignung der Schenk von Flechtingen, Umnutzung des Schlosses für Flüchtlingswohnungen, später Genesungsheim, Grenztruppenstandort und Altenheim, nach 1980 Errichtung des Mineralwollewerkes Flechtingen auf den Flächen des ehemaligen Betonwerkes (nach 1990 Rockwool), nach 1990 Entwicklung zum Klinik- und Kurstandort, 2 Rehabilitationskliniken, Kurzentrum, seit 1999 Luftkurort, Grundschulstandort;

Behnsdorf / Belsdorf

1112 Behnsdorf erstmals erwähnt, bis 1815 Amt Weferlingen, Bischof von Halberstadt Lehensherr, Übergang der Lehenshoheit nach dem 30-jährigen Krieg an den brandenburgischen Kurfürsten, der das Amt an den Landgrafen von Hessen abtrat, mehrmalige Verpfändung, 1716 wieder brandenburgisch, aufgrund der geschützten Lage durch den Flechtinger Höhenzug kriegerischen Ereignissen weniger ausgesetzt, ab 1816 Kreis Gardelegen, ab 1952 Kreis Haldensleben, landwirtschaftlich geprägt, seit 2010 Gemeinde Flechtingen;

Böddensell

1160 erstmals urkundlich im Zusammenhang mit einem Besitz des Klosters St. Ludgeri erwähnt, im 14. und 15. Jahrhundert wüst, seit dem 15. Jahrhundert Schenk von Flechtingen mit dem Schulzenhof und 2 Kossatenhöfen belehnt, Entstehung eines Vorwerkes, 1733 Bau des Herrenhauses, 1816 Kreis Gardelegen, 1952 Kreis Haldensleben, ländlich geprägter Ort trotz Lage an der Eisenbahnlinie Magdeburg - Oebisfelde, seit 2010 Gemeinde Flechtingen;

Hasselburg

zurückgehend auf einen Burgwart, bis 1734 im Besitz einer abgeteilten Linie der Schenk von Flechtingen, danach der Hauptlinie, nach wechselnden Besitzverhältnissen ab 1890 Familie von Davier, 1870 Errichtung des Gutshauses, 1945 Enteignung der Familie von Davier, 1972 Eingemeindung in die Gemeinde Flechtingen;

Hilgesdorf

im 13. Jahrhundert in einer Urkunde des Kollegialstiftes Walbeck erstmals erwähnt, 1311 Zehnt im Besitz des Bischofs von Halberstadt, 1484 Lehen der Schenken von Flechtingen, wüst, Errichtung eines neuen Vorwerkes im 16. Jahrhundert durch die von Schenk, Besetzung durch Wallenstein im 30-jährigen Krieg, später Teilnahme an der Entwicklung des Amtsbezirkes Flechtingen, 1972 Eingemeindung in die Gemeinde Flechtingen;

Lemsell

im 13. Jahrhundert im ältesten Güterverzeichnis des Stiftes Walbeck erstmals erwähnt, im 15. Jahrhundert wüst, Aufbau als Rittergut durch von den Schenken zu Flechtingen, 1612 Zwistigkeiten mit der Stadt Neuhaldensleben über das Eigentum eines Waldstückes bei der Wüstung Zernitz, Abtretung von 100 Morgen an die Stadt Neuhaldensleben, die noch heute im Besitz dessen sind, 1757 Zwangsversteigerung an die Freiherren von Spiegel, 1890 Familie von Davier, 1945 Enteignung, 1928 Eingemeindung nach Hasselburg, 1972 Eingemeindung in die Gemeinde Flechtingen

Alleringersleben

1118 erwähnt, es ist jedoch nicht bekannt ob sich dies auf Alleringersleben oder Ostingersleben bezieht, 1395 erstmalig "Westingersleve oppe de Alre" erwähnt, im Mittelalter verschiedener klösterlicher Besitz (Marienborn, St. Ludgeri Helmstedt), Zerstörungen im 30 jährigen Krieg, Entwicklung als bäuerlicher Ort, 1889 Gründung der Zuckerfabrik und Ziegelei, 1899 Bahnanschluss der Zuckerfabrik, nach 1961 zunächst im Sperrgebiet, danach Rücknahme des Sperrgebietes, Herstellung der Autobahnauffahrt zur A 2 im Jahre 2000, seit 2010 Gemeinde Ingersleben;

Eimersleben

1043 erstmals als Emerisleve erwähnt, im Mittelalter verschiedener kirchlicher Besitz unter Lehensherrschaft des Bischofs von Halberstadt, im 15. Jahrhundert sind die von Alvensleben hauptsächliche Grundherren, 1539 Reformation, bis ins 20. Jahrhundert überwiegend im Besitz der weißen Linie von Alvensleben, 1441, 1631, 1632, 1636 - häufige Kriegszerstörungen, 1626 Pestepidemie 140 Tote, 1659 Schlossbau durch Jacob von Alvensleben, 1692 Zerstörung des Schlosses durch Brand, ab 1744 als Vorwerk genutzt, 1833 Verlegung des Vorwerkes südlich des Ortes zur heutigen Siedlung Vorwerk Eimersleben, 1806 und 1813 Plünderungen, Entwicklung als landwirtschaftlich geprägter Ort, seit 2010 Gemeinde Ingersleben;

Morsleben

1184 erstmal in Urkunde des Klosters Ammensleben erwähnt, in Folge verschiedene klösterliche und weltliche Besitzungen (Marienborn, Marienberg), Klosterhof des Klosters Marienberg im Ort, seit 1466 stetige Vermehrung des Besitzes der von Veltheim in Morsleben, 1775 Übergang in den Besitz der Familie von Veltheim, wichtige Zollstation an der Handelsstraße Braunschweig - Magdeburg, 1787 Entstehung des Amalienbades als eisenhaltiger Gesundbrunnen bis 1806 und 1844 bis 1854 - danach Abriss, 1725 - 1798 Abbau von Steinkohle, 1819 - 1841 Sitz eines Hauptzoll- und Steueramtes, 1840 Errichtung einer dampfbetriebenen Ölmühle, 1912 - 1969 Abbau von Kali und Steinsalzen (Schacht Bartensleben) danach Endlager für schwach- und mittelradioaktive Stoffe, Beginn der Schließung des Endlagers 1998, ab 1945 Lage im Grenzgebiet (Grenzübergang Marienborn teilweise Gemarkung Morsleben), seit 2010 Gemeinde Ingersleben;

Ostingersleben

1160 erstmals als orientalis Ingerslebe urkundlich erwähnt, verschiedener klösterlicher Besitz (St. Ludgeri Helmstedt), Bischof von Halberstadt Lehensherr, Erwerb durch die von Alvensleben, anschließend Ort magdeburgisches Lehen und Zubehör zur Burg Erxleben, seit 1397 Alleinbesitz der von Alvensleben, 1539 Reformation, 1792 und 1801 große Brände, zugehörig zum Amt Erxleben, ab 1816 Kreis Neuahaldensleben, ländlich, dörflich geprägter Ort, seit 2010 Gemeinde Ingersleben.

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan festgestellt.

Für die Verbandsgemeinde Flechtingen gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160) /9/
- Ein Regionaler Entwicklungsplan ist derzeit nicht wirksam. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan als unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Als weiterer Teilbeschluss zur Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsplanes wurden am 02.09.2015 durch die Regionalversammlung Magdeburg die grundzentralen Orte entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes beschlossen.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

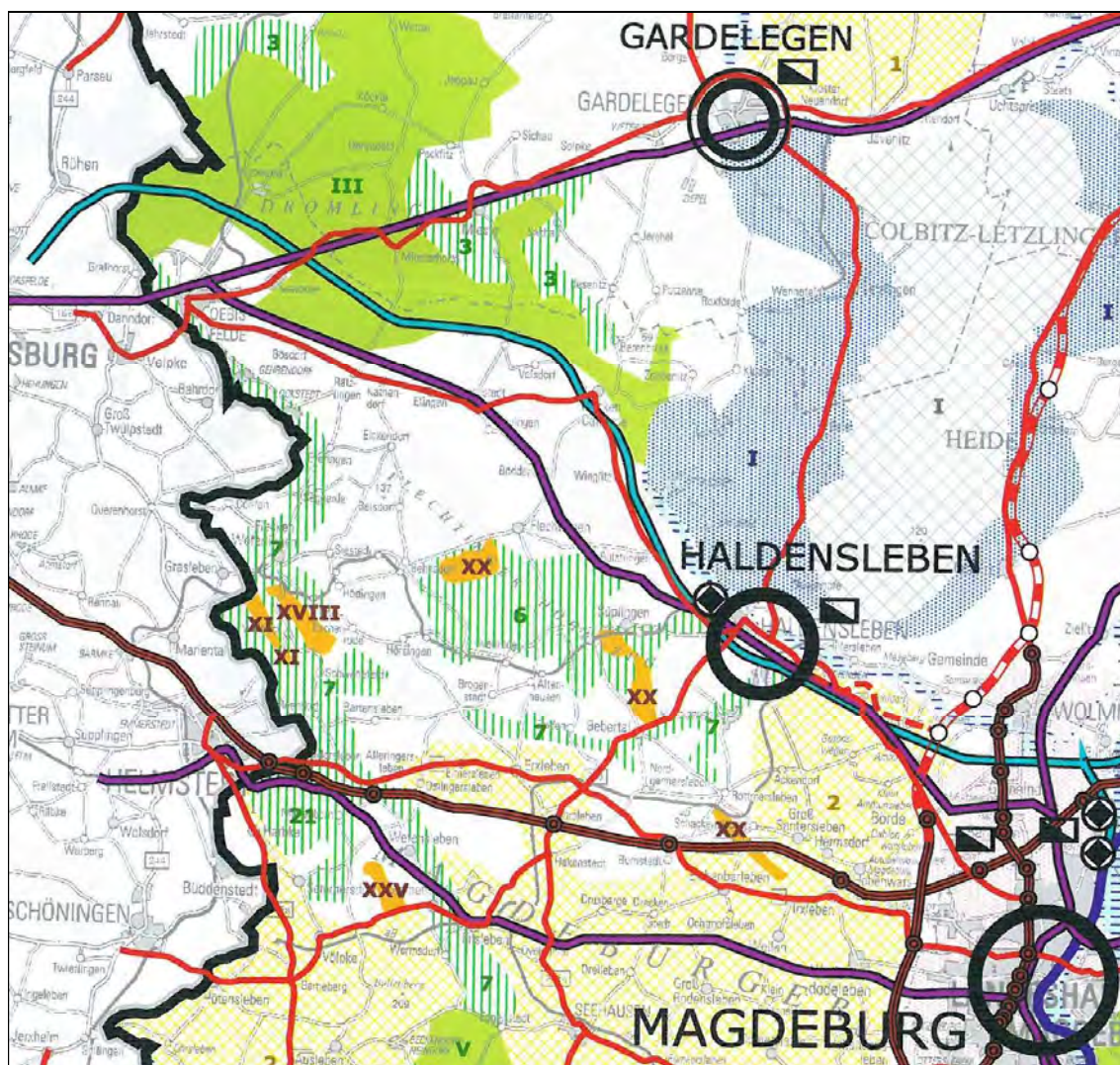


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /9/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen. Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/:

- die Förderung von Wachstum und Innovation,
- die Sicherung der Daseinsfürsorge,
- die Bewahrung von Ressourcen und die Gestaltung der Kulturlandschaft.

Räumlich und sachlich konkrete Ziele oder in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

Ländlicher Raum

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ ist die gesamte Verbandsgemeinde Flechtingen dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt /9/ beinhaltet folgende Ziele:

"Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Z 14 Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

G 7 Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Z 15 Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

- 1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,*
- 2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,*
- 3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,*
- 4. die Versorgungsfunktion der zentralen Orte verbessern,*
- 5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die zentralen Orte führen,*
- 6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken."*

Der ländliche Raum wird hierbei in vier unterschiedliche Gebietstypen eingeteilt, die im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes weiter differenziert werden.

Die Verbandsgemeinde Flechtingen setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- eine nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels die Grundlage des Flächennutzungsplanes darstellt,
- durch eine Siedlungskonzentration und durch eine Stärkung der Siedlungskerne die Voraussetzungen für eine Erhaltung notwendiger Infrastruktureinrichtungen im ländlichen Raum geschaffen werden,
- außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzpotenziale in den Bereichen Kur und Erholung (Flechtingen, Altenhausen), Hartgesteinsabbau (Flechtingen) sowie bestehende Lagervorteile am Mittellandkanal, an der Bundesautobahn A 2 bei der Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung konsequent genutzt werden.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes stellt darüber hinaus differenzierend Potenziale für raumbezogene Entwicklungsziele für die Gebietstypen dar. Die Verbandsgemeinde Flechtingen wird folgenden Gebietstypen zugeordnet:

- ländlicher Raum Typ 2 (Wachstumsraum)
Standort Calvörde des Clustermanagements MAHAREG Automotive
- ländlicher Raum Typ 3a (günstige Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft)
Ohre-Aller-Hügelland (Gemeinden Flechtingen, Bülstringen, Beendorf, Altenhausen) und Börde-Hügelland (Gemeinden Erxleben, Ingersleben)
- ländlicher Raum Typ 3b (günstige Potenziale für Tourismus, Landwirtschaft etc.)
Drömling (Gemeinde Calvörde)

Diese Potenziale werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Entwicklungsachsen

Die Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich an der Entwicklungsachse Magdeburg - Haldensleben - (Wolfsburg). Die unterschiedlichen Versorgungsträger Straße (Bundesautobahn A 2), Schiene (Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde - Wolfsburg und Magdeburg - Braunschweig - Hannover) und Wasserweg (Mittellandkanal) verlaufen nicht trassengebündelt, sondern splitten sich auf, so dass aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsträger differenzierte Standortstärken bestehen. Für die Gebietsentwicklung ist dabei Ziel Z 18 des Landesentwicklungsplanes /9/ zu beachten.

Ziel Z 18: "Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."

Die Verbandsgemeinde Flechtingen setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung an den grundzentralen Standorten Flechtingen Bahnhof und Calvörde orientiert werden. Weitere für die regionale Wirtschaftsentwicklung wichtige Standorte wie Bülstringen, Erxleben und das gemeinsame Gewerbe- und Industriegebiet Sommersdorf / Ingersleben sind punktuell ausgebildet und an Ortslagen angelagert, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

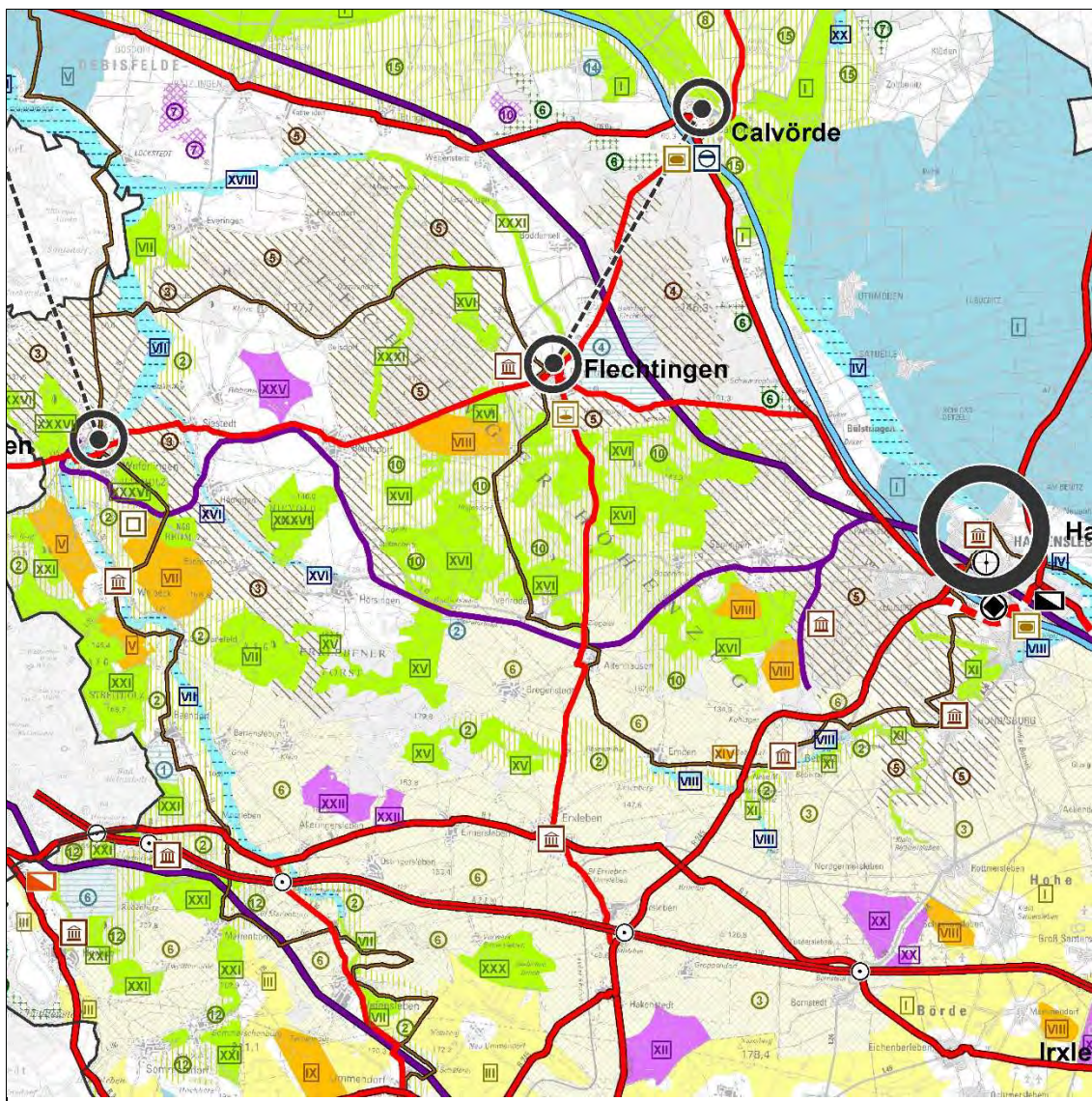


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg /10/

Zentralörtliche Gliederung

Im nicht mehr wirksamen Regionalen Entwicklungsplan 2006 waren Calvörde, Erxleben und Flechtingen als Grundzentren festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen - Anhalt legt für Grundzentren fest:

Ziel Z 35: "Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden."

Ziel Z 39: "Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung folgender Kriterien festzulegen:

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3 000 Einwohner verfügen.
- Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.
- Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.

In dünn besiedelten Räumen gemäß § 2a Nr. 3d) Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBl. LSA 2007 S. 466) kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden."

Weiterhin sind folgende Zielsetzungen für die grundzentrale Entwicklung von besonderer Bedeutung:

Ziel Z 25: "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."

Ziel Z 26: "In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen."

Ziel Z 27: "Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten."

Ziel Z 28: "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
 - Wohnstandorte,
 - Standorte für Bildung und Kultur,
 - Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs
- zu entwickeln."

Ziel Z 29: " Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu entwickeln."

Ziel Z 31: "Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann."

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan /9/ wurde festgestellt, dass die bisher festgesetzten drei Grundzentren für sich allein nicht in der Lage sind, alle Anforderungen, die an ein Grundzentrum gestellt werden, zu erfüllen. Der 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes sieht daher nur noch ein Grundzentrum im Gebiet der Verbandsgemeinde vor, dass aufgrund gewachsener Strukturen funktionsteilig zwischen Flechtingen und Calvörde aufgeteilt wurde. Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes führt aus:

Ziel 28: *"Eine Teilung der grundzentralen Funktionen erfolgt zwischen den Orten:*

...
18. Flechtingen und Calvörde ..."

Die Verbandsgemeinde setzt dieses Planungsziel mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, in dem die wesentlichen Entwicklungspotenziale an den grundzentralen Standorten vorgehalten werden. Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass im Süden der Verbandsgemeinde dem Standort Erxleben aufgrund seiner zentralen Stellung im Siedlungsgefüge eine Funktion als ländlicher Mittelpunktort zukommt und dass die Ausnutzung von Lagepotenzialen, die durch die Bundesautobahn A 2 im Süden und durch den trimodalen Standort Bülstringen vorhanden sind, auch gewerbliche Ansiedlungen im Süden der Verbandsgemeinde und in Bülstringen erfordern.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt fest:

Ziel Z 40: *"Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationsübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten."*

Ziel Z 41: *"Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln."*

Die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Bildung und Kultur; Kinder und Jugend; Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport; Dienstleistungen; die Versorgung insbesondere den großflächigen Einzelhandel. Die überwiegend einzelfachlichen Ziele und Grundsätze wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Flächennutzungsplan sieht bedarfsgerechte Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor. Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht dargestellt.

Wirtschaft

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt als räumlich konkrete Ziele zur Wirtschaftsentwicklung fest:

Ziel Z 56: *"Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Dies trifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können."*

Als wesentliche Erweiterungsflächen kommen aufgrund der vorstehenden Zielfestlegung nur die Standorte Calvörde und Flechtingen in Frage. Zusätzlich hierzu bestehen am Standort Bülstringen aufgrund der Trimodalität besonders günstige Standortbedingungen.

Wissenschaft und Forschung

Standorte überregionaler Einrichtungen von Forschung und Wissenschaft sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen nicht vorhanden.

Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /9/ formuliert:

Ziel Z 63: *"Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsarten- übergreifend so zu erhalten und zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird."*

a) Schienennetz

Ziel Z 69: *"Das Schienennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden."*

Im Landesentwicklungsplan /9/ ist die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Oebisfelde ohne weitergehende Planungsziele verzeichnet. Diese wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ legt in Ziel 56 fest:

Ziel 56: *"Die nachfolgenden Relationen werden überwiegend vom Güterverkehr genutzt und sind zu erhalten bzw. bedarfsweise zu planen, entsprechend der raumordnerischen Anforderung einer verstärkten Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene:*

...

4. Haldensleben - Altenhausen - Weferlingen ..."

Weiterhin ist als Ziel der Raumordnung vorgesehen:

Ziel Z 57: *"Öffentliche und kundenbezogene Güterverkehrsstellen dienen der Abwicklung des Schienengüterverkehrs. Sie sind zu erhalten und bedarfsweise zu entwickeln:*

...

9. Bülstringen ...

12. Flechtingen ..."

Die Bahnstrecke Haldensleben - Weferlingen wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Ebenso dargestellt wurden die Anschlüsse für den Güterverkehr in Bülstringen und Flechtingen.

b) Straßennetz

Ziel Z 78: *"Zur Raumerschließung und zur Einbindung der zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen."*

Die Bundesautobahn A 2 ist im Plangebiet bedarfsgerecht ausgebaut und bestandsorientiert im Landesentwicklungsplan enthalten. Dies trifft auch auf die Bundesstraßen B 1, B 245 und B 246a zu. Der Bau von Ortsumgehungen ist derzeit nicht vorgesehen.

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /9/ fest:

Ziel Z 83: *"Das Landesstraßennetz ist in seiner Verbindungsfunktion zum übergeordneten Straßennetz sowie den zentralen Orten untereinander und ihrem jeweiligen Einzugsbereich zu stärken und weiter zu entwickeln."*

Ziel Z 84: *"Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung straßenbegleitender Radwege zu ergänzen."*

Konkrete Neubauvorhaben an Landesstraßen, die das Plangebiet betreffen, sind im Landesentwicklungsplan nicht enthalten. Die Landesstraße L 24 Haldensleben - Calvörde - Oebisfelde ist im Landesentwicklungsplan als besonders wichtige Landesstraße zur Erschließung des bundesstraßenfreien Raumes im Norden der Verbandsgemeinde enthalten.

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht folgende weitere Festlegungen vor:

Ziel 64.: *"Für die Entwicklung der Region Magdeburg sind folgende Straßenverbindungen von Bedeutung:*

1. B 1 Helmstedt - Magdeburg ...
11. B 245 Haldensleben - Halberstadt ...
14. B 246a Hakenstedt - Seehausen ...
18. L 24 Haldensleben - Oebisfelde
19. L 25 Calvörde - Flechtingen-Erxleben (Anschluss an die A 2) ...
24. L 43 Haldensleben - Bülstringen - Flechtingen – Weferlingen“

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Straßenverbindungen. Die Straßen wurden bestandsorientiert dargestellt.

c) Wasserstraßen und Binnenhäfen

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

Ziel Z 86: *"Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen. Dabei sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes insbesondere im Gebiet der mittleren Elbe, der unteren Saale und der unteren Havel soweit wie möglich zu vermeiden und der naturnahe Charakter der Flussläufe einschließlich ihrer Auenbereiche sowie die geschaffene Kulturlandschaft mit ihren Nutzungen für Wohnen, Arbeiten und Natur zu erhalten."*

Im Plangebiet ist der Ausbau des Mittellandkanals weitgehend abgeschlossen. Es ist eine leistungsfähige, hervorragend ausgebaute und wasserstandsunabhängige Binnenwasserstraße vorhanden.

d) Radverkehr

Der erste Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ sieht vor:

Ziel Z 80: *"Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bilden einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg. Folgende wichtige Verbindungen sind im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt:*

1. Aller-Elbe-Radweg ...
3. Aller-Radweg ...

Die Verbandsgemeinde wird durch die überregionalen Radwege Aller- Radweg im Bereich Morsleben- Beendorf und Aller - Elbe im Bereich Belsdorf - Flechtingen - Hilgesdorf - Ivenrode - Altenhausen - Emden gequert. Eine weitere Radwegeverbindung verläuft im Westen der Verbandsgemeinde entlang des Grünen Bandes von Schwanefeld kommend über Beendorf - Morsleben in Richtung der ehemaligen Grenzübergangsstelle. Die bestehenden Führungen der Radwege wurden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Weitere Radwege sind vorgesehen, zum Beispiel auf der ehemaligen Bahnstrecke Haldensleben-Eilsleben, der Drömlings- Rund- Tour und die Calvörder- Sieben- Brücken- Tour als Ergänzung zu den Radfernwegen.

Energie

Schwerpunkt der Festlegungen zur Energie ist die Nutzung von Windenergieanlagen. Diese erfolgt über Vorranggebiete und Eignungsgebiete.

Eignungsgebiete und Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete aus. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. In der Verbandsgemeinde Flechtingen sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vier Eignungsgebiete für Windenergie festgelegt.

XII.	Hakenstedt	- Vorranggebiet und Eignungsgebiet,
XXII.	Ostingersleben - Erxleben	- Vorranggebiet und Eignungsgebiet,
XXV.	Siestedt (nordwestlich von Behnsdorf)	- Vorranggebiet und Eignungsgebiet,
10.	Wegenstedt	- nur Eignungsgebiet.

Derzeit sind die Eignungsgebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und vom neuen Regionalen Entwicklungsplan erst ein 1. Entwurf vorliegt. Die Verbandsgemeinde Flechtingen hat daher geprüft, ob es sinnvoll ist, eine eigene Konzeption für Sondergebiete für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind jedoch in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Verbandsgemeinde Flechtingen derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen. Die im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beschlossenen Gebiete, wurden im Flächennutzungsplan vermerkt.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ sind der Drömling im Norden der Gemeinde Calvörde und der Klüdener Pax- Wanneweh als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgesetzt. Sie betreffen das Gebiet III Drömling und Feldflur bei Kusey. Maßgeblich sind hierfür die Ziele:

Ziel Z 117: "*Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.*"

Ziel Z 118: "*In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.*"

Ziel Z 119: "*Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt:*

...
III. Drömling und Feldflur bei Kusey

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

Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Darstellungen, die dem Vorrang für Natur und Landschaft in den bezeichneten Gebieten widersprechen.

Ergänzend hierzu sind im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen:

Z 109: *"Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft von regionaler Bedeutung sind festgelegt:*

...

VII Allertal

XV Erleber Forst

XVI Flechtinger Höhenzug ...

XX I Lappwald ...

XXXVI Spetze- und Krumbekniederung

XXXV Wälder zwischen Lappwald und Flechtinger Höhenzug ...

Das Vorranggebiet XVI Flechtinger Höhenzug umfasst nicht den gesamten Höhenzug, sondern nur Teilbereiche westlich und südwestlich von Flechtingen.

Weiterhin sind dem der Erhalt der Waldgebiete in einem geschlossenen Bestand und eine stabile Biozönose der Waldgebiete eine besondere Bedeutung zu zumessen. Der Flächennutzungsplan selbst sieht keine Vorhaben oder Planungen vor, die den vorstehenden Zielen widersprechen und eine Beeinträchtigung der Vorrangflächen enthalten.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Im Landesentwicklungsplan /9/ wurden folgende Flächen als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen festgelegt:

”...“

3. Teile des Drömling ...

6. Teile des Flechtinger Höhenzuges

7. Fließgewässer im Bördehügelland

...“

Die Flächen umfassen kleinere Teilflächen des Drömlings, der überwiegend als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt wurde. Vom Flechtinger Höhenzug sind die Flächen zwischen Flechtingen und Altenhausen betroffen. Die Fließgewässer im Bördehügelland umfassen die Flächen entlang der Aller und der Beber im Plangebiet.

Darüber hinaus sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ als Vorbehaltsflächen zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt:

”...“

15. Drömling (weitere Randflächen bei Mannhausen, Velsdorf, Lössewitz und Zobbenitz)

...“

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

Mit den festgelegten Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind wesentliche Konflikte durch beurteilungsrelevante Änderungen der Planungsinhalte nicht erkennbar.

b) Hochwasserschutz

Im Landesentwicklungsplan /9/ werden Vorranggebiete für den Hochwasserschutz nur entlang des Unterlaufes der Ohre von Bülstringen bis Wieglitz festgelegt. Die Abgrenzung des Vorranggebiete für den Hochwasserschutz in den Planunterlagen des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt entspricht dem Stand vor der Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete im Jahr 2013. Das aktuelle Gebiet umfasst inzwischen auch große Flächen des Drömlings. Ergänzend sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt:

...

VII Aller
VIII Beber ...
XX Wanneweh ...

Entlang der Wanneweh besteht aktuell kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der aktuellen Erhebungen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete wird deren Abgrenzung als Beurteilungsgrundlage für die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz verwendet.

Ziel Z 121: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

Ziel Z 122: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten."*

Die Verbandsgemeinde Flechtingen hat diese Ziele der Raumordnung umgesetzt, in dem in den Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen dargestellt werden. Im Bestand sind in Calvörde an der Straße Zum Gänsefleck Einzelgebäude im Außenbereich im Überschwemmungsgebiet vorhanden. Im Überschwemmungsgebiet befindet sich auch die Allermühle Morsleben. Die betroffenen Flächen wurden nicht als Bauflächen dargestellt. Konflikte mit dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz sind nicht erkennbar.

Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorgesehen.

c) Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Im Landesentwicklungsplan /9/ sind Flächen der Gemarkungen Erxleben, Uhrsleben, Hakenstedt, Eimersleben und Ostingersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beinhaltet darüber hinaus auch Flächen in den Gemarkungen Alleringersleben, Altenhausen Bartensleben, Bregenstedt und Ermden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Es handelt sich hierbei um westliche Ausläufer der Magdeburger Börde. Der Vorbehalt für landwirtschaftliche Nutzung wird beachtet und in die Abwägung eingestellt. Erweiterungen von Bauflächen sind nur in geringem Umfang zur Abrundung der Ortslagen vorgesehen. Dabei handelt es sich in der Regel um Flächen, die nicht aktiv ackerbaulich genutzt werden. Südlich von Uhrsleben wurde gegenüber dem Rasthof Uhrsleben eine Fläche im Umfang von 4,58 Hektar als gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine besonders für eine gewerbliche Ansiedlung geeignete Fläche, die allseits von Straßen umgrenzt wird und als landwirtschaftliche Splitterfläche nur unter erhöhten Aufwendungen zu bewirtschaften ist. Das erhöhte Gewicht der landwirtschaftlichen Nutzung wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

d) Forstwirtschaft

Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung

Im 1. Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes sind Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen vorgesehen:

Ziel Z 132: *"Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen sind Gebiete in denen das Bewaldungspotenzial des Landes im Interesse ausgewogener Anteile von Wald, offenem Gelände und Bebauung in einer harmonischen Kulturlandschaft durch Aufforstungen erhöht werden soll. Für die Ausweisung dieser Gebiete sind Bergbaufolgelandschaften, durch Industrieemissionen beeinflusste Flächen und landwirtschaftlich nicht nutzbare Böden besonders zu berücksichtigen. (LEP 2010; Z 132)"*

G 142: *"Vorbehaltsgebiete für die Erstaufforstung sind:*

...

6. *Gebiete im nördlichen Ohre-Aller-Hügelland ..."*

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen aufgrund der aktiv ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung steht einer Aufforstung der Flächen nicht entgegen.

e) Rohstoffsicherung

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ ist in der Verbandsgemeinde Flechtingen ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Hartgestein festgelegt.

Ziel Z 136: *"Als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung werden festgelegt:
XX. Hartgesteinlagerstätte Flechtinger Höhenzug."*

Das Vorranggebiet umfasst die Flächen südlich der Landesstraße L 43 und reicht nach Osten und Norden über die Flächen des derzeit wirksamen Rahmenbetriebsplanes hinaus. Die Fläche des genehmigten Abbaus wurde als Fläche für Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Für die Erweiterungsmöglichkeiten liegen noch keine Rahmenbetriebsplanungen vor, die eine Übernahme in den Flächennutzungsplan gestatten. Die Flächen wurden bestandsorientiert als Wald dargestellt. Die Darstellung steht einer Erweiterung des Abbaus nach Erschöpfung der genehmigten Lagerstätte nicht entgegen. Das Ziel der Raumordnung wurde beachtet.

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung sind nicht festgesetzt.

f) Wassergewinnung

Vorranggebiete für die Wassergewinnung

Im Landesentwicklungsplan 2010 /9/ ist die Colbitz - Letzlinger Heide als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgesetzt.

Ziel Z 141: *"Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ dienen." /9/*

Das im Landesentwicklungsplan festgelegte Vorranggebiet umfasst die gesamte Colbitz - Letzlinger Heide einschließlich der Ortslage Dorst. Das Vorranggebiet reicht großflächig über bestehende Wasserschutzgebiete hinaus in Gebiete, die derzeit nicht aktiv für die Trinkwassernutzung genutzt werden.

Im Vorranggebiet ist zu beachten, dass bei Maßnahmen, die den Geschützteitsgrad des Grundwasserkörpers verändern bzw. beeinträchtigen, die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde im Voraus zu kontaktieren ist. Hierzu zählen sämtliche Erdarbeiten, auch die, die gering bis nicht wasserleitende Schichten erschließen, bzw. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen, mit denen erhebliche Risiken für das Schutzgut Wasser verbunden sind, für die kein äquivalentes

Schutzpotential erreichbar ist, nur bedingt, bzw. nicht genehmigungsfähig sind. Dies gilt auch außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete in Vorranggebieten für die Wassergewinnung. Weiterhin können wasserintensive Nutzungen aufgrund der angespannten Dargebotssituation in bestimmten Gebieten nicht mehr zugelassen bzw. erweitert werden.

Der Flächennutzungsplan sieht im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung keine Entwicklungen oder Nutzungen vor, die diesen Belang erheblich beeinträchtigen könnten. Für Dorst ist im Rahmen der Eigenentwicklung eine maßvolle Abrundung der Ortslage vorgesehen, die nicht erkennbar Einflüsse auf die Vorrangnutzung hat.

Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ sind Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung in den Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Beendorf, Bischofswald, Flechtingen und Velsdorf vorgesehen. Hinzuweisen ist darauf, dass für das Wasserwerk Flechtingen eine Stilllegung und danach folgend eine Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen vorgesehen ist. Mit den Vorbehaltsgebieten sind Konflikte nicht erkennbar.

g) Tourismus und Erholung

Als regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische Angebote sind im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehen:

"...

6. Calvörde (Mittellandkanal) ...

Die Fläche des Sportboothafens Calvörde, die den Schwerpunkt des wassertouristischen Angebotes bildet, wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche Hafen dargestellt.

Als regional bedeutsame Kurstandorte sind im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ vorgesehen:

Ziel Z 151: *"In der Region Magdeburg sind folgende regional bedeutsame Kurstandorte festgelegt, die zur Erholung, Regeneration und Rehabilitation der Bevölkerung auszubauen sind.*

1. Kureinrichtung Flechtingen (Luftkurort und Rehabilitation) ..."

Die Sicherung und der Ausbau von Flechtingen als Luftkurort und Standort für Rehabilitationskliniken ist ein wesentliches Ziel der Verbandsgemeinde. Dies findet im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Park- und Kuranlagen und durch die Bereithaltung von Flächen für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Klinikstandortes Berücksichtigung.

Als regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen (Planung abgestimmt) sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ festgelegt:

Ziel Z 152: *"Regional bedeutsame Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar, sind entsprechend zu entwickeln und von entgegenstehenden raumbanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten. Die Weiterentwicklung der Standorte hat umwelt- und sozialverträglich zu erfolgen."*

Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt:

- Naherholungszentrum "Grieps" Calvörde

Der Grieps in Calvörde stellt einen traditionellen Naherholungsbereich dar, der derzeit noch nicht optimal touristisch erschlossen ist. Insbesondere aus der Lage zum nahen Sportboothafen und in Verbindung mit dem Reitsport sind Ausbaupotenziale zu erkennen. Die Fläche wurde als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt und ermöglicht einen Ausbau der Anlage. Aus konkreten Vorhaben können sich Anpassungserfordernisse für die Abgrenzung der Fläche ergeben.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung:

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ legt im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen folgende Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung fest:

" ...

4. *Calvörder Berge*

5. *Flechtinger Höhenzug*

... "

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet Nr. 5 betrifft nur Teilflächen des Gesamtgebietes, ist jedoch als genereller Vorbehalt im Raum Flechtingen - Altenhausen - Allertal für Tourismus und Erholung zu verstehen. Die derzeitigen Voraussetzungen sind unterschiedlich ausgeprägt. Schwerpunkte der Erholungsnutzung sind der Grieps bei Calvörde, der Flechtinger Raum und Altenhausen. Dies entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

h) Kultur und Denkmalpflege

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege sind Erxleben und Flechtingen im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehen. Beide Standorte beherbergen kulturhistorisch bedeutende Schlossanlagen, deren touristische Erschließung noch aussteht. Eine bedarfsgerechte Entwicklung der Standorte ist im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich.

i) Begriffsbestimmungen

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen

Für das Verbandsgemeindegebiet liegen Landschaftspläne nur für Flechtingen (ohne Behnsdorf, Belsdorf und Böddensell) und für Zobbenitz /21/ und somit nur für Teilflächen von 56 km² des betrachteten Plangebietes von insgesamt 386 km² vor. Der Landschaftsplan Flechtingen wurde 1999 durch das Büro Schube und Westhus und der Landschaftsplan Zobbenitz 2008 durch das Büro Becker erarbeitet.

Ergänzend zu diesen Landschaftsplänen wird zur Beurteilung der Ziele der Landschaftsplanung auf die Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis" (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, April 2002) /22/ abgestellt.

Die in den Landschaftsplänen und dem ökologischen Verbundsystem dokumentierten Ziele wurden im Flächennutzungsplan weitgehend umgesetzt, insbesondere die Heranziehung der Gewässer Aller, Beber, Ohre und des Flechtinger Höhenzuges zum Aufbau eines überregionalen ökologischen Verbundsystems. Auch entlang der Spetze ist im ökologischen Verbundsystem eine regional bedeutsame Verbundeinheit vorgesehen. Für deren ökologisch durchgängige Umsetzung wird aufgrund ausgeübter, intensiv landwirtschaftlicher Nutzungen derzeit kein Realisierungshintergrund erkannt. Entlang der Spetze werden die derzeit als Grünland genutzten Flächen in dieser Nutzungsart dargestellt, um deren Sicherung als Ziel zu dokumentieren. Nordwestlich von Flechtingen sieht der Landschaftsplan Flächen für eine Bewaldung vor. Auch dieses Ziel des Landschaftsplanes wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Maßnahme kann dem Ausgleich für Eingriffe durch die Darstellung neuer Baugebiete in Flechtingen dienen. Es wird angestrebt, Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglichst im Randbereich der Gewässer zur Unterstützung der vernetzenden Funktionen anzuordnen. Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebaulicher Plan ist, dessen dargestellter Maßnahmenumfang sich am Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen für städtebauliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft orientieren soll. Da der Umfang der Baugebietsdarstellungen gegenüber den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen zurückgenommen wurde und nur wenige Eingriffe durch Baugebietsdarstellungen vorgesehen sind, ist der Umfang von Kompensationsmaßnahmen deutlich geringer. Nicht alle Ziele des ökologischen Verbundsystems sind daher im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt umsetzbar. Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes für den Altkreis Haldensleben wurden weitgehend in den Flächennutzungsplan übernommen. Ein Teil der vorgesehenen Maßnahmen wurde bereits als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau des Mittelandkanals und der Bundesautobahn A 2 umgesetzt. Ergänzend wird auf den Landschaftsplan als eigenes planerisches Dokument verwiesen.

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER VERBANDSGEMEINDE FLECHTINGEN

3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde

Die Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich im ländlichen Raum. Sie gehört mit einer Siedlungsdichte von 35 Einwohnern/km² zu den dünn besiedelten, strukturschwachen Gebieten in Sachsen - Anhalt. Die vorhandene Siedlungsdichte ist jedoch im Gebiet Verbandsgemeinde sehr unterschiedlich. Dies trifft auch auf die Einschätzung als strukturschwache Region zu. Aufgrund des Angrenzens an die Mittelzentren Haldensleben und Helmstedt bestehen für die Ortschaften Bülstringen, Morsleben und Beendorf Lagevorteile durch die Nähe zu mittelzentralen Arbeitsplatzstandorten, zu Bildungs- und Kulturangeboten und zu Versorgungsstandorten mit einem vollständigen Warenangebot (ohne spezialisierten Bedarf). Andererseits weisen die abseits zentraler Orte gelegenen Ortschaften am Rand des Drömling wie Berenbrock, Elsebeck, Lössewitz, Zobbenitz, Klüden, Dorst, Mannhausen und Velsdorf besondere landschaftlich - naturräumliche Lagevorteile auf. Stärken und Schwächen im Raum der Verbandsgemeinde sind unterschiedlich ausgeprägt und erfordern eine unterschiedliche planerische Schwerpunktsetzung. Auch die Standortbedingungen für Gewerbeansiedlungen, die durch die Binnenwasserstraße Mittellandkanal im Nordosten, die Schienenanbindung für Bülstringen und Flechtingen und die Anbindung an die Bundesautobahn A 2 im Süden des Verbandsgemeindegebietes geprägt werden, erfordern die Vorhaltung von Standorten für gewerbliche Lagenachfragen an mehreren Standorten.

Der Flächennutzungsplan sieht, wie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung eine funktionsteilige Wahrnehmung grundzentraler Aufgaben zwischen Calvörde und Flechtingen vor. Schwerpunktaufgaben für die grundzentralen Teilstandorte sind:

Flechtingen

- zentraler Standort der Verwaltung,
- Schwerpunkt gewerblicher Entwicklung mit Bezug zum Verkehrsträger Schiene mit dem Bahnhof Flechtingen,
- Schwerpunktstandort der Wohnbauentwicklung,
- Versorgungsschwerpunkt für den Bereich des mittleren Verbandsgemeindegebietes,
- Schwerpunkt der Entwicklung von Rehabilitations- und Erholungsfunktionen mit medizinischem Bezug und der intensiven Erholung allgemein,
- Grundschulstandort im Bereich der Bildung,-
- Schwerpunkt der Kultur als regional bedeutender Standort der Kultur.

Calvörde

- Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung mit Bezug auf den Verkehrsträger Binnenwasserstraße und dem besonderen Profil der Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und von Forstmaschinen,
- ergänzender Standort der Wohnbauentwicklung,
- ergänzender Versorgungsstandort für den dünn besiedelten Norden der Verbandsgemeinde,
- Sekundarschulstandort im Bereich der Bildung,
- Schwerpunkt Erholungsfunktion mit Bezug auf Erholung in Natur und Landschaft, auf den Binnenwassersport und Reitsport,
- ergänzender Standort von Kultur- und Brauchtumpflege mit Bezug auf die niederdeutschen Siedlungsformen und die historische Bedeutung von Calvörde als braunschweigischer Marktflecken.

Die grundzentralen Funktionen für den Norden und das Zentrum der Verbandsgemeinde werden hierdurch umfassend wahrgenommen.

Der Süden der Verbandsgemeinde ist traditionell auf Erxleben orientiert. Aufgrund der rückläufigen Einwohnerzahlen und der prognostizierten demografischen Entwicklung ist nach derzeitiger Beschlusslage des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehen, Erxleben den grundzentralen Status abzuerkennen, da der Ort langfristig nicht mehr in der Lage sein wird, alle grundzentralen

Funktionen zu erfüllen. Anhand entsprechender Modellrechnungen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft ermittelt, dass eine hinreichende Erreichbarkeit zentraler Orte auch ohne grundzentrale Funktion von Erxleben für die umliegenden Orte gegeben ist. Gleichwohl muss berücksichtigt werden, dass traditionell gewachsene Verbindungen bestehen und Erxleben aufgrund der Lage in Richtung Bundesautobahn A 2 für die die Gemeinden südlich des Flechtinger Höhenzuges Lagevorteile zumindest in Bezug auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung aufweist, auch wenn der Gemeinde der grundzentrale Status nicht mehr zugebilligt wird. Der grundzentrale Standort Eilsleben, der südlich der Bundesautobahn A 2 liegt, kann ausschließlich für die Ortsteile Hakenstedt und Groppendorf Bedeutung gewinnen. Morsleben und Beendorf sind stärker auf den zentralörtlichen Standort Helmstedt orientiert. So besteht für Erxleben weiterhin die Aufgabe, die Versorgungs- und Bildungsangebote für das südliche Verbandsgemeindegebiet zu sichern. Darüber hinaus bietet nur der Süden des Plangebietes den Standortvorteil der Anbindung an das Bundesautobahnnetz. Es ist daher ein weiteres Ziel der Verbandsgemeinde für Betriebe, die Standorte an der Bundesautobahn benötigen, ein entsprechendes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten, um Arbeitsplätze im ländlichen Raum zu schaffen und zu erhalten. Erxleben kommt hierdurch zumindest eine Funktion als ländlicher Mittelpunktsort zu. Ein wichtiger Standort für Gewerbeansiedlungen außerhalb zentraler Orte ist auch Bülstringen, der als einziger trimodaler Standort in der Verbandsgemeinde die Verbindung zwischen Binnenwasserstraße, Schienenverkehr und Straßennetz ermöglicht. Zur Sicherung der Aufgabe der Bereitstellung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum außerhalb der Landwirtschaft ist das Standortpotential des Südens der Verbandsgemeinde an der A 2 und in Bülstringen zu nutzen und zu fördern.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Flechtingen

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die insgesamt 38 Ortsteile in 7 Gemeinden.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamträumliche Entwicklung die Verbandsgemeinde Flechtingen in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Standort von Wohnen, Gewerbe und Erholungseinrichtungen zu erhalten und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. Wohnbauentwicklung

grundzentraler Standort Flecken Calvörde / Flechtingen:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen als Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung im grundzentralen Einzugsbereich,
- vorrangige Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne in Flechtingen,
- Fokussierung der Wohnbauentwicklung im Flecken Calvörde auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen,

ländlicher Mittelpunktsort Erxleben:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gemeindlichen Bedarf,

sonstige Standorte:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen,
- bedarfsgerechte standortnahe Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Wohnbedarf, der durch die Kapazitätserweiterungen von Industriebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplatzzuwachs entsteht.

2. Entwicklung gewerblicher Bauflächen

- Stärkung der grundzentralen wirtschaftlichen Basis an den Standorten:
 - Bahnhof Flechtingen mit Schwerpunkt auf Betriebe mit einem Bedarf für einen Schienenanschluss, Förderung bestehender Unternehmen und die Weiterentwicklung des Profils als Standort der Baustoffherstellung, Ergänzung gegebenenfalls durch Betriebe zur Verarbeitung von Hartgesteinen,
 - Gewerbegebiet Calvörde Neues Land mit dem Schwerpunkt für Betriebe mit einem Bedarf für einen Anschluss an die Binnenwasserstraße und für die Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden, gewerblichen Profils im Bereich der Nahrungsgüterwirtschaft, des Forstmaschinenbaus und der Automobilzulieferindustrie,
 - Hartgesteinsabbau Flechtingen bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes,
- Sicherung und Entwicklung des für die regionale Wirtschaft bedeutsamen trimodalen Standortes Bülstringen mit dem Schwerpunkt der Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Nutzung des Anschlusses an Straße, Schiene und Bundeswasserstraße,
- Nutzung der Potenziale der Bundesautobahn A 2 für eine gewerbliche Entwicklung im Süden der Verbandsgemeinde mit den Schwerpunkten Erxleben / Ursleben und dem gemeinsamen Gewerbegebiet Sommersdorf / Ingersleben,
- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für ortsgebundene Betriebe, die sich an ihren bisherigen in Dorfstrukturen eingebundenen Standorten nicht entwickeln können,
- Nutzung der in den Ortskernen vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz zur Integration ortsgebundener gewerblicher Betriebe und von Handwerksbetrieben,
- Stärkung der Eigenentwicklung in Handwerk, Dienstleistung und sich in die Dorfstrukturen einfügendem Gewerbe.

3. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion

- Förderung der Entwicklung von Flechtingen als Luftkurort mit überregionaler Bedeutung für die medizinische Rekonvaleszenz und das Kurwesen,
- Förderung der Entwicklung der Erholungsfunktion und des Tourismus vorrangig in den Gemeinden Calvörde, Flechtingen, Altenhausen, im Ortsteil Bartensleben der Gemeinde Erxleben, in Beendorf und Bülstringen.
- Vernetzung von Erholungsangeboten zwischen den Standorten bei unterschiedlicher Schwerpunktsetzung:
 - Calvörde / Drömling - ruhige Erholung in Natur und Landschaft,
 - Calvörde / Grieps - Freizeitangebote Verbindung mit dem Sportboothafen,
 - Flechtingen - intensive Erholung, kulturelle Angebote, Erschließung des Flechtinger Höhenzuges südlich von Flechtingen in Richtung Altenhausen für eine touristische Nutzung,
 - Altenhausen - Reitsport, Erholung mit Kindern,
 - Allertal - Förderung der Erholungsfunktion (die Ausbildung eines Schwerpunktes steht hierfür noch aus),
 - Bülstringen – Landhof Gabriel, Fahrradtouristik, Reittouristik, Erholung auf dem Lande Törner See Begegnungszentrum mit Kneippanlage,
- Ausnutzung des touristischen Potentials des Radtourismus entlang des Aller – Radweges und des Radweges Aller- Elbe,
- Sicherung der Naherholungsfunktion in allen Gemeinden als wesentlicher Standortfaktor der gemeindlichen Entwicklung.

4. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

- die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind bei jeder Entwicklung angemessen zu berücksichtigen,
- eine Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlicher Böden über das bereits in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich vorbereitete Maß hinaus ist zu vermeiden, nicht bedarfsgerechte Bauflächen sollen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben;

5. Entwicklung der Ortskerne

- Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der Nutzungsmischung in den Ortskernen, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume, Verhinderung des großflächigen Abbruchs von ortsbildprägenden Höfen zu Gunsten konventioneller Einfamilienhausgebiete zur Erhaltung der Struktur der dörflichen Ortskerne,
- Schließung von Baulücken durch eine strukturell angepasste sich in das gewachsene Dorfbild einfügende Bebauung,
- Erhaltung der Kleintierhaltung in den Ortskernen als Bestandteil ländlicher Lebensweise;

6. Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur und der Nahversorgung

- Entwicklung der Einrichtungen zur zentralen Versorgung der Einwohner mit Waren und Gütern an den Standorten Calvörde und Flechtingen als zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzend in Erxleben als Nahversorgungsstandort,
- Sicherung und Erhaltung von flächendeckenden mobilen Versorgungsmöglichkeiten in den Ortschaften,
- Erhaltung und Entwicklung der Sekundarschulstandorte in den Gemeinden Calvörde und Erxleben,
- Sicherung der Grundschulstandorte
- Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Gemeinden,
- Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortsteilen,
- Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser,
- Verbesserung der Breitbandversorgung in den derzeit noch unterversorgten Ortsteilen.

7. Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt

- Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
- Vernetzung von Grünbereichen entlang der Gewässer entsprechend den Zielen des ökologischen Verbundsystems,
- Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit,
- Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Bundesautobahn A 2,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik und der Energiegewinnung aus Biomasse an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz.

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Die Einwohnerentwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Verbandsgemeinde Flechtingen seit 1964 stellt sich gegliedert nach den Gemeinden wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme*	Altenhausen	Beendorf	Bülstringen	Calvörde	Erxleben	Flechtingen	Ingersleben
1964	20.272	2.058	1.182	1.102	5.064	4.938	3.074	2.854
1971	19.694	2.069	1.115	1.063	4.921	4.705	3.097	2.724
1981	16.987	1.694	898	983	4.336	3.873	3.092	2.111
1990	15.753	1.479	841	949	3.983	3.635	2.985	1.881
1995	15.567	1.377	855	960	4.015	3.463	3.079	1.818
2000	15.629	1.343	958	1.003	4.113	3.448	3.047	1.717
2005	14.949	1.200	962	990	3.943	3.272	2.958	1.624
2010	13.987	1.099	926	925	3.711	3.069	2.794	1.463
2011	13.851	1.070	890	923	3.678	3.042	2.776	1.472
2012	13.715	1.133	898	898	3.546	2.969	2.812	1.459
2013	13.611	1.131	902	895	3.492	2.944	2.837	1.410
2014	13.551	1.126	914	875	3.493	2.918	2.862	1.393
2015	13.538	1.120	926	880	3.488	2.889	2.857	1.373

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2015 (Quellen /11/, /12/)

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen verlief differenziert. Im Zeitraum von 1964 bis 1990 ist in allen Gemeinden mit Ausnahme von Flechtingen ein deutlicher Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Dies ist auf die Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten während der DDR- Zeit und die eingeschränkte Mobilität der Bevölkerung zurückzuführen. In Flechtingen ist nur ein geringer Rückgang zu verzeichnen, da mit der gewerblichen Entwicklung des Gesteinsabbaus und der Mineralwolleherstellung wichtige Arbeitgeber vorhanden waren, für die in Flechtingen ein entsprechender Wohnungsbau stattfand.

Nach 1990 verlief die Entwicklung differenziert. Weiterhin rückläufig entwickelten sich die Einwohnerzahlen in den heutigen Gemeinden Altenhausen, Erxleben und Ingersleben. Beendorf konnte aufgrund der Lage angrenzend an Helmstedt und an das Erholungsgebiet Lappwald einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die Entwicklung der heutigen Gemeinden Bülstringen, Calvörde und Flechtingen verzeichnete nach 1990 deutliche Einwohnergewinne, die ihre Ursachen in der dynamischen gewerblichen Entwicklung der Orte hatten. Grundlage hierfür waren die gewerblichen Arbeitsplätze der BARO Lagerhaus GmbH in Bülstringen, der EMIG GmbH (heute REFRESCO Deutschland GmbH) und HATEFO in Calvörde, Rockwool und dem Hartsteinwerk in Flechtingen sowie die neu entstandenen Kurkliniken in Flechtingen. Diese gewerblichen Entwicklungen waren ein wesentlicher Impuls für die Eigenentwicklung in den Gemeinden. Ab dem

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Jahr 2000 trat in allen Gemeinden mit Ausnahme von Beendorf eine rückläufige Einwohnerentwicklung ein. In Flechtingen gelang es, die Entwicklung zu stabilisieren. Seit 2011 verzeichnet Flechtingen einen Einwohnerzuwachs. In Beendorf, Bülstringen und Calvörde setzt eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen ein. Weiterhin rückläufig sind die Einwohnerzahlen in den Gemeinden Altenhausen, Erxleben und Ingersleben.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Jahr		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Σ
Altenhausen	Geburten	8	4	10	6	9	6	7	9	
	Gestorben	11	11	8	13	15	16	15	9	
	Saldo	- 3	-7	2	- 7	- 6	- 10	-8	0	- 39
Beendorf	Geburten	9	5	5	8	6	7	13	9	
	Gestorben	18	23	26	22	21	23	23	22	
	Saldo	- 9	- 18	- 21	- 16	- 15	- 16	-10	-13	-118
Bülstringen	Geburten	3	5	11	7	14	9	7	7	
	Gestorben	11	7	11	8	6	9	6	11	
	Saldo	- 8	- 2	0	- 1	8	0	1	-4	- 6
Calvörde	Geburten	31	15	19	33	22	26	19	21	
	Gestorben	32	42	35	37	42	41	43	38	
	Saldo	- 1	- 27	- 16	- 4	- 20	- 15	-24	-17	- 124
Erxleben	Geburten	24	29	20	24	23	25	32	24	
	Gestorben	20	42	37	35	33	31	42	48	
	Saldo	4	- 13	- 17	- 11	- 10	- 6	-10	-24	- 87
Flechtingen	Geburten	22	22	23	25	29	24	22	30	
	Gestorben	27	38	34	22	38	34	42	27	
	Saldo	- 5	- 16	- 11	3	- 9	- 10	-20	3	- 65
Ingersleben	Geburten	7	9	5	8	14	17	10	11	
	Gestorben	20	6	15	15	12	16	14	18	
	Saldo	-13	3	- 10	- 7	2	1	-4	-7	- 41
Verbandsgemeinde Flechtingen gesamt	Geburten	104	129	93	111	117	114	110	111	
	Gestorben	139	169	166	152	167	170	185	173	
	Saldo	- 35	- 40	- 73	- 41	- 50	- 56	-75	-62	
	Saldo %	- 0,25	- 0,28	- 0,49	- 0,30	- 0,36	- 0,41	-0,55	-0,46	-3,10

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2008 (Quellen /11/ und /12/)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Flechtingen weicht insgesamt leicht positiv vom Landesdurchschnitt Sachsen- Anhalts ab. Während das Land Sachsen- Anhalt im Zeitraum von 2008 bis 2015 ca. 3,85% der Einwohner und der Landkreis Börde ca. 3,4% der Einwohner durch natürlichen Bevölkerungsverlust verloren hat, sind dies in der Verbandsgemeinde Flechtingen nur ca. 3,1%. Innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde ist eine räumliche Differenzierung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Aufgrund des vorhandenen Seniorenwohn- und Pflegeheimes mit überregionalem Einzugsbereich ist in

Beendorf eine erheblich überdurchschnittliche Sterberate zu verzeichnen. Diese ist nicht auf die Eigenentwicklung, sondern auf die bestehende Senioreneinrichtung zurückzuführen.

In Bülstringen sind eine besonders günstige Altersstruktur und eine hohe Fruchtbarkeitsrate vorhanden, die eine hohe Geburtenrate sichern und fast zum Ausgleich von Geburten und Sterbefällen führen. In Flechtingen treffen beide vorstehenden Sachverhalte zusammen. Es ist eine günstige Altersstruktur mit einer hohen Geburtenrate festzustellen. Die erhöhte Anzahl der Sterbefälle ist durch die Seniorenwohn- und Pflegeheime mit überregionalem Einzugsbereich zu begründen. Daher weichen die Daten in der Summe nicht gravierend vom Durchschnitt der Verbandsgemeinde ab. Während die erhöhte Geburtenrate Auswirkungen auf die zukünftige Eigenentwicklung hat, ist dies beim Seniorenwohn- und Pflegeheim nicht der Fall. Der Sachverhalt ist in der folgenden Prognose zu bewerten.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2015

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2008 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Verbandsgemeinde Flechtingen.

Jahr		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Σ
Altenhausen	Zuzug	55	48	29	29	52	60	51	43	
	Wegzug	69	59	38	51	40	52	48	49	
	Saldo	- 14	- 11	- 9	- 22	12	8	3	-6	- 39
Beendorf	Zuzug	77	59	67	37	70	75	74	71	
	Wegzug	73	65	53	59	53	55	52	41	
	Saldo	4	- 6	14	- 22	17	20	22	30	79
Bülstringen	Zuzug	32	30	45	37	18	31	28	67	
	Wegzug	46	49	46	38	50	34	49	58	
	Saldo	- 14	- 19	- 1	- 1	- 32	- 3	-21	9	- 82
Calvörde	Zuzug	152	127	137	132	112	112	174	147	
	Wegzug	182	188	160	160	152	150	149	135	
	Saldo	- 30	- 61	- 23	- 28	- 44	- 38	25	12	- 187
Erxleben	Zuzug	128	127	114	119	130	117	101	136	
	Wegzug	176	147	140	137	142	134	136	123	
	Saldo	- 48	- 20	- 26	- 18	- 12	- 17	-35	13	- 163
Flechtingen	Zuzug	125	153	114	134	142	166	176	149	
	Wegzug	147	137	164	159	139	133	131	158	
	Saldo	- 22	16	- 50	- 25	3	33	45	-9	0
Ingersleben	Zuzug	68	61	65	84	61	54	60	66	
	Wegzug	89	64	83	68	68	106	73	79	
	Saldo	- 21	- 3	- 18	16	- 7	- 52	-13	-13	- 111
Verbandsgemeinde Flechtingen gesamt	Zuzug	637	605	571	572	585	615	664	600	
	Wegzug	782	709	684	672	644	664	638	564	
	Saldo	- 145	- 104	- 113	- 100	- 59	- 49	26	36	- 512
	Saldo %	- 0,95	- 0,74	- 0,81	- 0,72	- 0,43	- 0,36	+0,20	+0,27	-3,54

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Flechtingen (Quellen /11/, /12/)

Ein deutlich größeres Problem als die bisher relativ stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung stellen die Abwanderungstendenzen dar, durch die alle Gemeinden mit Ausnahme von Beendorf und Flechtingen deutlich an Einwohnern verloren haben. Insgesamt sind im Zeitraum zwischen 2008 und 2015 aus der Verbandsgemeinde Flechtingen 512 Personen mehr abgewandert als zugezogen. Der Bevölkerungsverlust von 0,5 % pro Jahr durch Abwanderung liegt über dem Landesdurchschnitt Sachsen - Anhalts (0,36 % im Jahr 2012). Aus den Wanderungssalden ist seit dem Jahr 2012 eine deutliche Verbesserung der Tendenz erkennbar. Betrogen die Einwohnerverluste durch Abwanderung bis dahin noch ca. 0,5 - 1% jährlich, so ist dies seit 2012 auf unter 0,5% gesunken. Im Jahr 2014 war erstmals ein Wanderungsgewinn feststellbar. In Flechtingen hat sich die Tendenz bereits früher gewandelt, hier ist seit 2012 ein Zuzug zu verzeichnen. Die abweichende Entwicklung von Beendorf ist zumindest teilweise auf das Seniorenwohn- und Pflegeheim zurückzuführen. Folgende Ursachen bestehen für Wanderungen:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Wegzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
Wanderungsgewinne entstehen, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt oder die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter abnimmt; denn durch die freien Arbeitsplätze werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen. Wanderungsverluste entstehen hingegen in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.
Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Ein stabiler Arbeitsmarkt, wie zum Beispiel in den Kurkliniken in Flechtingen, dem Hartsteinwerk und Rockwool, bewirkt jedoch bei negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung einen entsprechenden arbeitsplatzorientierten Zuzug, der die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kompensieren muss.
- **Wohnungsorientierte Gründe**
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot führt zu Wanderungsverlusten aus wohnungsorientierten Gründen. Deshalb ist es städtebaulich erforderlich, für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nachgefragten Wohnformen angemessen ein bedarfsdeckendes Angebot vorzuhalten.
- **Persönliche Gründe**
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verbandsgemeinde Flechtingen auch weiterhin deutliche Anstrengungen unternehmen muss, um die Einwohner an die Gemeinden zu binden und eine Abwanderung zu verhindern. Hierzu gehören insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, Maßnahmen zur Sicherung einer attraktiven Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sowie die Erschließung der Landschaft für eine wohnortnahe Erholung. Nur wenn es der Gemeinde dauerhaft gelingt, typisch ländliche Qualitäten wie eine enge Verbindung von Wohnen und Naherholung in der Landschaft zu sichern und zu entwickeln, kann sie dauerhaft die Attraktivität des Gebietes der Verbandsgemeinde als Wohnstandort sichern.

Einwohnerdaten der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Ortsteilen der Gemeinden

Das Statistische Landesamt erhebt Einwohnerzahlen nur auf der Ebene der Gemeinden. Für die Flächenplanung ist eine ortsteilbezogene Aussage wichtig, um den Bedarf konkret für einzelne Ortsteile ermitteln zu können. Zum Stichtag des 31.12.2014 verfügten die Ortsteile über folgende Einwohnerzahlen (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz):

Einwohner zum Stichtag 31.12.2014	Einwohner Hauptwohnsitz	Einwohner Nebenwohnsitz	Einwohner gesamt
Gemeinde Altenhausen	1.117	65	1.182
Altenhausen	330	14	344
Emden	339	19	358
Ivenrode	448	32	480
Gemeinde Beendorf	885	37	922
Gemeinde Bülstringen	867	44	911
Bülstringen	695	36	731
Wieglitz	172	8	180
Gemeinde Calvörde	3.502	169	3.671
Berenbrock	67	4	71
Calvörde	1.644	73	1.717
Dorst	161	6	167
Elsebeck	92	1	93
Grauingen	130	7	137
Klüden	261	16	277
Lössewitz	91	6	97
Mannhausen	258	20	278
Velsdorf	176	6	182
Wegenstedt	351	17	368
Zobbenitz	271	13	284
Gemeinde Erxleben	2.918	163	3.081
Bregenstedt	501	19	520
Erxleben	1.245	75	1.320
Groppendorf	110	17	127
Groß Bartensleben	95	8	103
Hakenstedt	353	15	368
Klein Bartensleben	218	11	229
Uhrsleben	396	18	414
Gemeinde Flechtingen	2.872	181	3.053
Behnsdorf	630	26	656
Belsdorf	181	9	190
Böddensell	236	10	246
Flechtingen	1.554	108	1.662
Flechtingen Bahnhof	97	13	110
Hasselburg	83	8	91
Hilgesdorf	43	7	50
Lemsell	48	0	48
Gemeinde Ingersleben	1.390	95	1.485
Alleringersleben	392	45	437
Eimersleben einschließ- lich Vorwerk	435	24	459
Morsleben	321	19	340
Ostingersleben	242	7	249
Verbandsgemeinde gesamt	13.551	754	14.305

Tabelle 4 Einwohner der Ortsteile 2014 (Quelle /12/)

Haushalte in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Das statistische Landesamt Sachsen - Anhalt hat die Haushaltsdaten bis 2011 nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene erhoben.

Während dieses Zeitraumes wurde für den Landkreis Börde wie für das gesamte Land Sachsen - Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen ermittelt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2011 nochmals auf 2,05 Einwohner pro Haushalt.

Anhand der Daten des Zensus ist eine deutliche Korrektur der Ergebnisse des Mikrozensus erforderlich. Einer Einwohnerzahl von 176.048 Einwohnern am 09.05.2011 im Landkreis Börde steht eine Anzahl von 79.664 Haushalten gegenüber. Dies ergibt eine tatsächliche Haushaltsgröße von 2,20 Personen je Haushalt. Die Haushaltsgröße liegt damit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohner pro Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Börde / Ohrekreis	2005*	2006*	2007*	2008	2009	2010	2011	2011 Zensus
Einwohner pro Haushalt	2,14	2,14	2,06	2,07	2,07	2,07	2,05	2,20

Tabelle 5 Einwohner je Haushalt (Quellen /11/, /15/)

* Daten Ohrekreis zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde erstmals seit 1995 auch die Anzahl der Haushalte in den Gemeinden erhoben. Sie stellt sich folgend dar:

Haushaltsgröße		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen	Haus-halte-gesamt	Ø Haus-halts-größe
Altenhausen	absolut	131	181	126	70	0	9	517	2,22
	%	25,3%	35,0%	24,4%	13,5%	-	1,7%	100%	
Beendorf	absolut	108	135	76	59	9	3	390	2,36
	%	27,7%	34,6%	19,5%	15,1%	2,3%	0,8%	100%	
Bülstringen	absolut	80	119	86	63	19	9	376	2,44
	%	21,3%	31,6%	22,9%	16,8%	5,1%	2,4%	100%	
Calvörde	absolut	416	539	367	194	43	18	1577	2,32
	%	26,4%	34,2%	23,3%	12,3%	2,7%	1,1%	100%	
Erxleben	absolut	354	481	263	157	51	23	1329	2,26
	%	26,6%	36,2%	19,8%	11,8%	3,8%	1,7%	100%	
Flechtingen	absolut	301	399	269	156	38	12	1175	2,38
	%	25,6%	34,0%	22,9%	13,3%	3,2%	1,0%	100%	
Ingersleben	absolut	188	218	150	61	25	3	645	2,27
	%	29,1%	33,8%	23,3%	9,5%	3,9%	0,5%	100%	
Verbands-gemeinde Flechtingen-gesamt	absolut	1668	2194	1463	815	195	86	6421	2,31
	%	26,0%	34,2%	22,8%	12,7%	3,0%	1,3%	100%	

Tabelle 6 Haushaltsgrößen in der Verbandsgemeinde Flechtingen (Quelle /15/)

Die Auswertung der Haushaltsdaten des Zensus erfordert eine grundlegende Korrektur bisheriger Annahmen zu Haushaltsgrößen. Es ist festzustellen, dass die Haushaltsgrößen bisher deutlich geringer abgenommen haben, als im Mikrozensus ermittelt. Dieser Sachverhalt ist planerisch für die Prognose von erheblicher Bedeutung, da die bis zum 2030 prognostizierte Verkleinerung der Haushaltsgrößen somit noch zu erwarten ist.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Flechtingen bis zum Jahr 2030

Als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Verbandsgemeinde Flechtingen bis zum Jahr 2030 wurde zunächst die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /13/ für das Land Sachsen-Anhalt herangezogen. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2015 bis zum Jahr 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter und bleibt danach konstant
- die Lebenserwartung steigt von 2014 bis zum Jahr 2030 um 2,6 Jahre (männlich) und um 2,2 Jahre (weiblich)
- Als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration kurzfristig stark erhöhen, danach bis 2024 in ein Wanderungsdefizit münden und bis 2030 wieder steigen.

Im Vergleich mit den Städten und angrenzenden Gemeinden des Landkreises Börde erwartet die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Verbandsgemeinde Flechtingen:

Bevölkerungsprognose im Zeitraum 2014 bis 2030

	Bevölkerungsveränderung 2014-2030 in Prozent
Altenhausen	- 10,5 %
Beendorf	- 12,4 %
Bülstringen	- 14,5 %
Calvörde	- 13,8 %
Erxleben	- 14,4 %
Flechtingen	- 13,9 %
Ingersleben	- 13,3 %
Vergleichswerte:	
Gemeinde Eilsleben	- 10,8 %
Gemeinde Harbke	- 14,8 %
Gemeinde Hohe Börde	- 15,6 %
Gemeinde Sommersdorf	- 11,2 %
Gemeinde Ummendorf	- 12,2 %
Gemeinde Wefensleben	- 9,4 %
Gemeinde Westheide	- 14,6 %
Stadt Oebisfelde – Weferlingen	- 12,2 %
Stadt Haldensleben	- 11,4 %
Stadt Oschersleben	- 10,6 %
Stadt Wanzleben – Börde	- 12,6 %
Landkreis Börde	- 12,4 %

Quelle /15/

Für die Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen wird in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung prognostiziert:

Einwohnerentwicklung	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030	%
Verbandsgemeinde*	13.563	13.538	13.103	12.398	11.721	-13,6%
Gemeinde Altenhausen	1.126	1.120	1.088	1.050	1.008	-10,5%
Gemeinde Beendorf	914	931	890	848	800	-12,4%
Gemeinde Bülstringen	875	880	844	795	748	-14,5%
Gemeinde Calvörde	3.493	3.488	3.377	3.189	3.011	-13,8%
Gemeinde Erxleben	2.918	2.889	2.805	2.651	2.483	-14,4%
Gemeinde Flechtingen	2.862	2.857	2.757	2.588	2.463	-13,9%
Gemeinde Ingersleben	1.393	1.373	1.342	1.277	1.208	-13,3%

Tabelle 7 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes /13/

Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 26.06.2016 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung bildet sie eine wichtige Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Wie schon die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose stellt auch die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose keine abschließend geeignete Grundlage für die Entwicklungsprognosen auf gemeindlicher Ebene dar, weil wesentliche, die zukünftige Entwicklung auf Gemeindeebene beeinflussende Faktoren keine Berücksichtigung gefunden haben. Dies sind insbesondere:

- die regional stark differierenden Fruchtbarkeitszahlen (Anzahl der Kinder je Frau), diese wurden auf Landkreisebene vereinheitlicht angenommen, sie differieren jedoch sehr stark zwischen Städten und dem ländlichen Raum,
- der Sachverhalt der arbeitsplatzbezogenen Migration, die ab dem Zeitpunkt zu zusätzlichen Zuzügen führt, ab dem die vorhandenen Arbeitsplätze aufgrund des demografischen Wandels nicht allein aus dem vorhandenen Bevölkerungspotential besetzt werden können.

Diese Sachverhalte wurden in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose nicht berücksichtigt, da diese im Wesentlichen die Aufgabe einer landesweiten Prognose erfüllen soll. Gemeindliche Differenzierung waren daher nicht der Prognoseschwerpunkt, so dass eine Erarbeitung von Entwicklungsszenarien auch weiterhin erforderlich ist.

Veränderungsfaktor Geburtenquote

Die Geburtenquote im Landkreis Börde liegt mit 1,51 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter (15-45 Jahre) für das Jahr 2015 geringfügig über dem Landesdurchschnitt von 1,50 Kindern je Frau. In den zum ländlichen Raum gehörenden Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen weicht sie jedoch stark ab. Die Geburtenquote wurde gemeindeweise ermittelt. Hierfür wurde nicht allein das Jahr 2015 herangezogen sondern die letzten 5 Jahre 2011 bis 2015, da aufgrund der geringen Größe der Gemeinden teilweise in Einzeljahren erhebliche Abweichungen zu verzeichnen sind.

Folgende Geburtenquote wurde berechnet:

	Verbands- gemeinde	Alten- hausen	Been- dorf	Büls- tringen	Calvörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
Geburten je Frau im gebärfähigen Alter 2011 -2015	1,79	1,78	1,73	2,09	1,52	1,90	1,92	1,82
angewendete Geburtenziffer der 6. Bevölkerungsprognose	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
Korrekturwert Geburtenziffer für die Gemeinden	+18,5%	+17,9%	+14,6%	+38,4%	+1,0%	+25,8%	+27,2%	+20,5%
zusätzliche Geburten pro Jahr gegenüber der Annahme	+22,63	+1,47	+1,28	+3,30	+0,02	+6,71	+7,67	+2,18

Tabelle 8 Szenario Berücksichtigung der erhöhten Fruchtbarkeit in den ländlichen Gemeinden

Mit 1,79 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter liegt die Verbandsgemeinde Flechtingen um 18,5% über dem Durchschnitt des Landkreises Börde von 1,51 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter. Diese für den ländlichen Raum typische, deutlich höhere Fruchtbarkeit ist bei der Einwohnerprognose zu berücksichtigen.

Gegenüber der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose sind daher die aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwartenden Bevölkerungsveränderungen wie vorstehend zu erwarten. Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde durch die zu erwartenden erhöhten Geburtenzahlen aufgrund der höheren Fruchtbarkeit korrigiert.

Arbeitsplatzbezogene Migration

Gemäß der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter bis zum Jahr 2030 in der Verbandsgemeinde um 10,92% zurückgehen.

Anteil der Personen im arbeitsfähigen Alter (19-67 Jahre) an der Gesamtbevölkerung

	Verbands- gemeinde	Alten- hausen	Been- dorf	Büls- tringen	Calvörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
Jahr 2015	66,12%	64,20%	61,40%	68,30%	68,09%	65,97%	64,40%	65,47%
Jahr 2030	55,20%	50,39%	50,50%	57,89%	57,09%	56,95%	55,62%	55,55%
Rückgang	-10,92%	-13,81%	-10,9%	-10,41%	-11,00%	-9,02%	-8,78%	-9,92%

In den Gemeinden, die über einen erheblichen Auspendlerüberschuss verfügen, führt der Rückgang der Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter in der Regel zunächst zu einer Minderung des Auspendlerüberschusses.

Anders sieht die Situation im Grundzentrum Flechtingen aus. In Flechtingen sind insgesamt 1.457 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt bei 1.266 Erwerbstätigen. Die Anzahl der Erwerbsfähigen wird bis zum Jahr 2030 um ca. 160 Personen abnehmen. Dies führt dazu, dass die bestehenden Arbeitsplätze nicht mehr durch die in der Region ansässige Bevölkerung belegt werden können. Bei den wesentlichen Arbeitgebern in Flechtingen handelt es sich um die

Kurkliniken Flechtingen mit einem hohen Personalbedarf an medizinischem Personal und Pflegekräften, die Rockwool GmbH, einem Hersteller von Mineralwolle, die Textilpflege Puschendorf GmbH und die Natursteinwerke Flechtingen. Die Betriebe entwickeln sich stabil, der Arbeitskräftebedarf ist ebenso stabil.

Er führt derzeit bereits zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo und stabilen Einwohnerzahlen. Die Sicherung der Unternehmen durch eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Arbeitskräften ist ein wesentliches Ziel der Gemeinde. Da es sich um attraktive Arbeitsplätze handelt, erwartet die Gemeinde zukünftig einen stärkeren Zuzug aus arbeitsorientierten Gründen, der den Rückgang an Arbeitskräften ausgleicht. Für Flechtingen wurde daher eine stabile Einwohnerentwicklung, wie sie in den letzten Jahren bereits zu verzeichnen ist, angenommen.

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die Einwohnerentwicklung wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht in Deutschland wesentliche Auswirkungen haben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose berücksichtigt worden. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen untergebracht werden sollen, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,86% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in den zentralen Aufnahmestellen (ZAST) aufgenommen. Die Asylbegehrenden mit anzunehmenden Bleiberecht werden danach auf die Landkreise nach dem Königsteiner Schlüssel verteilt. Für die Verbandsgemeinde Flechtingen ist nach derzeitigen Prognosen pro Jahr die Aufnahme von 96 Asylbegehrenden und Flüchtlingen vorgesehen. Die bisher angekommenen Flüchtlinge wurden in Wohnungen im Flecken Calvörde, in Ursleben und Ostingersleben untergebracht. Weitere Standorte werden derzeit geprüft bzw. vorbereitet (Behnsdorf Grundschule). Für die kommenden Jahre bis zum Jahr 2019 wird ein ähnlicher Umfang an Asylbegehrenden und Flüchtlingen durch die Bundesregierung erwartet. Die Verfahrensdauer für Asylverfahren beträgt derzeit ca. 6 Monate zuzüglich der Umzugs- und Renovierungsfristen. Durch die Asylbegehrenden werden hierdurch ca. 60 - 70 Wohnungen dauerhaft belegt.

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Verbandsgemeinde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren. Die Kapazitäten der Aufnahme für anerkannte Flüchtlinge in den Ballungszentren sind jedoch weitgehend erschöpft, so dass die Verbandsgemeinde damit rechnen muss, dass sich ein Teil der Flüchtlinge auch dauerhaft in der Verbandsgemeinde ansiedeln wird. Folgende Sachverhalte sind hierfür maßgebend:

- das vorhandene Wohnungsangebot in der Verbandsgemeinde mit im Landesvergleich niedrigen Mietpreisen
- das gute Arbeitsplatzangebot auch für geringer Qualifizierte mit den Schwerpunkten in den Kurkliniken in Flechtingen, in der Lagerhauswirtschaft BARO in Bülstringen, dem Mineralwollehersteller Rockwool, in der Textilpflege (Puschendorf) in Flechtingen, im Natursteinwerk Flechtingen und dem Lebensmittelhersteller Refresco in Calvörde sowie einer Vielzahl von Unternehmen des Mittelstandes und des Handwerks.

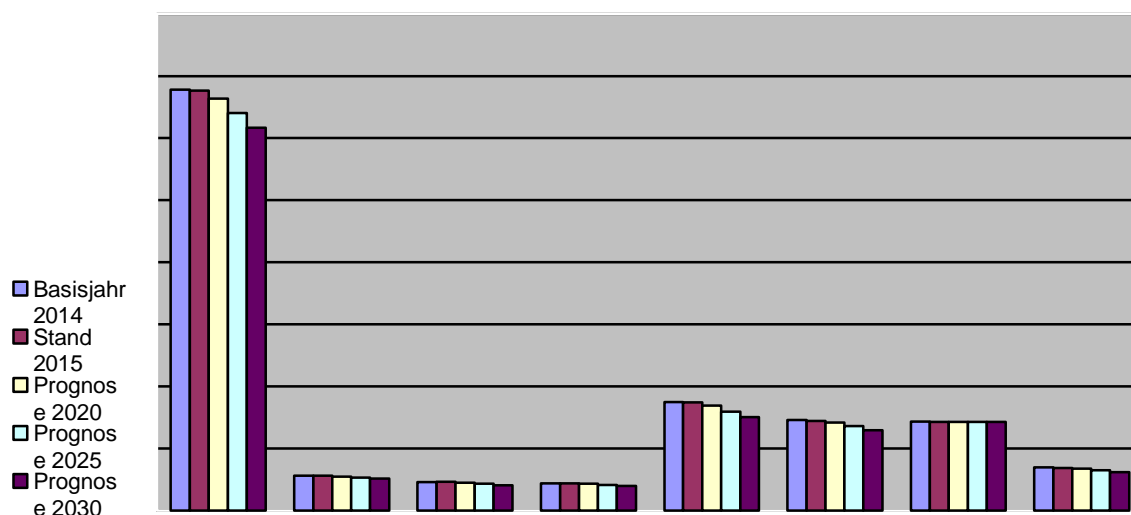
Der Umfang der zu gewinnenden dauerhaften Ansiedlungen ist derzeit nicht sachgerecht zu beziffern. Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist es, durch ein adäquates Wohnungsangebot die Rahmenbedingungen dafür zu sichern, dass sich ca. 30% bis 50% der Flüchtlinge mit anerkanntem Aufenthaltsstatus dauerhaft ansiedeln. Von diesen Werten geht auch die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose aus.

Da dies in der Prognose bereits berücksichtigt wurde, wird für die Gemeinden hieraus keine zusätzliche Erhöhung der Einwohnerzahl in Ansatz gebracht.

	Ein- wohner gesamt	Alten- hausen	Been- dorf	Büls- tringen	Cal- vörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
Basisjahr 2014	13.563	1.126	914	875	3.493	2.918	2.862	1.393
Stand 2015	13.538	1.120	926	880	3.488	2.889	2.857	1.373
Prognose 2020 korrigiert	13.278	1.095	896	861	3.377	2.839	2.857 (2.795)*	1.353
Prognose 2025 korrigiert	12.817	1.065	861	828	3.189	2.718	2.857 (2.665)*	1.299
Prognose 2030 korrigiert	12.336	1.031	815	798	3.011	2.584	2.857 (2.578)*	1.240

Tabelle 9 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2015 bis 2030 in den Gemeinden gemäß Szenariovariante (Quellen /12/, /13/)

*(Werte Flechtingen ohne arbeitsbedingten Zuzug)



Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Für die Ortsteile stellt sich die Einwohnerprognose wie folgt dar:

Einwohner	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Gemeinde Altenhausen	1.126	1.120	1.095	1.065	1.031
Ortsteil Altenhausen	333	331	324	315	305
Ortsteil Emden	342	340	333	323	313
Ortsteil Ivenrode	451	449	438	427	413
Gemeinde Beendorf	914	926	896	861	815
Gemeinde Bülstringen	875	880	861	828	798
Ortsteil Bülstringen	702	708	693	666	642
Ortsteil Wieglitz	173	172	168	162	156
Gemeinde Calvörde	3.493	3.488	3.377	3.189	3.011
Ortsteil Berenbrock	67	67	65	62	58
Ortsteil Calvörde	1.640	1.638	1.586	1.497	1.414
Ortsteil Dorst	160	160	155	146	138
Ortsteil Elsebeck	92	92	90	84	79
Ortsteil Grauingen	130	130	126	119	112
Ortsteil Klüden	260	260	251	237	224
Ortsteil Lössewitz	91	91	88	83	78
Ortsteil Mannhausen	257	256	248	235	222
Ortsteil Velsdorf	176	176	170	161	152
Ortsteil Wegenstedt	350	349	338	319	302
Ortsteil Zobbenitz	270	270	261	247	233
Gemeinde Erxleben	2.918	2889	2.839	2.718	2.584
Ortsteil Bregenstedt	501	496	487	467	443
Ortsteil Erxleben	1.245	1.233	1.211	1.159	1.102
Ortsteil Groppendorf	110	109	107	102	97
Ortsteil Groß Bartensleben	95	94	92	88	84
Ortsteil Hakenstedt	353	349	343	329	313
Ortsteil Klein Bartensleben	218	216	212	203	193
Ortsteil Uhrleben	396	392	385	369	351
Gemeinde Flechtingen	2.862	2.857	2.857	2.857	2.857
Ortsteil Behnsdorf	630	626	616	606	596
Ortsteil Belsdorf	181	180	177	174	171
Ortsteil Böddensell	236	234	230	226	222
Ortsteil Flechtingen	1.554	1.554	1.571	1.594	1.617
Ortsteil Flechtingen Bahnhof	97	96	94	92	90
Ortsteil Hasselburg	83	82	81	80	79
Ortsteil Hilgesdorf	43	43	42	41	40
Ortsteil Lemsell	48	47	46	44	42

Einwohner	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Gemeinde Ingersleben	1.393	1.373	1.353	1.299	1.240
Ortsteil Alleringersleben	393	387	382	366	350
Ortsteil Eimersleben	436	430	423	407	388
Ortsteil Morsleben	321	317	312	299	286
Ortsteil Ostingersleben	242	239	236	227	216
∑ Verbandsgemeinde	13.563	13.538	12.817	12.871	12.336

Tabelle 10 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Gemeinden und Ortsteilen

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die gemeindespezifisch unterschiedliche Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar und wurde in der Szenariovariante der Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer hohen Prognosegenauigkeit ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Verbandsgemeinde Flechtingen geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- die gewerbliche Entwicklung in der Region setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort, der Klinikstandort Flechtingen entwickelt sich stabil,
- aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden,
- Chancen für eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes bestehen an den Standorten Bülstringen, Calvörde, Uhrsleben und Flechtingen Bahnhof.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Die Arbeitslosigkeit im Arbeitsamtsbezirk Haldensleben liegt aktuell bei 6,7 %, dem niedrigsten Stand seit 1991. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig ist es von besonderer Bedeutung qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte auch aus dem Potential anerkannter Flüchtlinge oder durch Zuzug zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen, um die Potenziale an die Region zu binden.

Der Verbandsgemeinde Flechtingen kommt auch eine Bedeutung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in unmittelbarer Nähe ausgedehnter Erholungsbereiche zu. Für den ländlichen Raum im Norden des Verbandsgemeindegebietes am Rand des Drömlings ist eine auf die Stärkung der Eigenentwicklung des ländlichen Raumes orientierte Entwicklung als wesentliches Potential zu erkennen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade in den ländlichen Ortschaften die Haltekräfte am Ort durch die Eigentumsbindung deutlich stärker ausgeprägt sind als erwartet. Es ist daher besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaubaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2008 und 2025

Altersgruppe	2008			2025		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Verbandsgemeinde Flechtingen	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Börde	Verbandsgemeinde Flechtingen
unter 20-jährige	14,8 %	15,9 %	15,8 %	15,0 %	15,3 %	15,1 %
20- bis unter 65-jährige	61,4 %	63,5 %	63,3 %	53,8 %	53,4 %	53,4 %
65 Jahre und älter	23,7 %	20,6 %	20,9 %	31,2 %	31,3 %	31,1 %

Tabelle 11 Altersstruktur 2008 und 2025 (Quelle /13/)

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zu entnehmen, dass diese sich in Zukunft verändern wird. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird von derzeit 20,9% auf 31,1% steigen. Hieraus entstehen erhebliche Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote. Mit seniorenrechtlichen Wohnanlagen in Flechtingen und Calvörde und den Seniorenwohn- und Pflegeheimen in Beendorf, Erxleben und Flechtingen verfügt die Verbandsgemeinde Flechtingen über Angebote, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und die bedarfsgerecht in Zukunft ausgeweitet werden können.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Haushalte	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Haushaltsgröße 2025 EW/HH
Gemeinde Altenhausen	507	507	528	531	2,00
Ortsteil Altenhausen	150	150	157	157	2,00
Ortsteil Emden	154	154	160	162	2,00
Ortsteil Ivenrode	203	203	211	212	2,00
Gemeinde Beendorf	387	396	407	422	2,04
Gemeinde Bülstringen	358	363	383	398	2,08
Ortsteil Bülstringen	288	293	310	323	2,08
Ortsteil Wieglitz	70	70	73	75	2,08
Gemeinde Calvörde	1.506	1.509	1.560	1.579	2,02
Ortsteil Berenbrock	29	29	30	31	2,02
Ortsteil Calvörde	707	709	733	741	2,02
Ortsteil Dorst	69	69	72	72	2,02
Ortsteil Elsebeck	40	40	42	42	2,02
Ortsteil Grauingen	56	56	58	59	2,02
Ortsteil Klüden	112	112	116	117	2,02
Ortsteil Lössewitz	39	39	41	41	2,02
Ortsteil Mannhausen	111	111	115	116	2,02
Ortsteil Velsdorf	76	76	79	80	2,02
Ortsteil Wegenstedt	151	151	156	158	2,02
Ortsteil Zobbenitz	116	117	121	122	2,02

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Haushalte	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Haushalts- größe 2025 EW/HH
Gemeinde Erxleben	1291	1.288	1.333	1.359	2,00
Ortsteil Bregenstedt	222	221	229	233	2,00
Ortsteil Erxleben	551	550	569	580	2,00
Ortsteil Groppendorf	49	49	50	51	2,00
Ortsteil Groß Bartensleben	42	42	43	44	2,00
Ortsteil Hakenstedt	156	156	161	165	2,00
Ortsteil Klein Bartensleben	96	96	100	101	2,00
Ortsteil Uhrsleben	175	174	181	185	2,00
Gemeinde Flechtingen	1207	1.210	1.293	1.394	2,05
Ortsteil Behnsdorf	265	265	279	296	2,05
Ortsteil Belsdorf	75	75	80	85	2,05
Ortsteil Böddensell	99	99	103	109	2,05
Ortsteil Flechtingen	653	656	711	778	2,05
Ortsteil Flechtingen Bahnhof	41	41	43	45	2,05
Ortsteil Hasselburg	35	35	37	39	2,05
Ortsteil Hilgesdorf	18	18	19	20	2,05
Ortsteil Lemsell	20	20	21	21	2,05
Gemeinde Ingersleben	614	610	638	650	2,00
Ortsteil Alleringersleben	174	172	180	183	2,00
Ortsteil Eimersleben	193	191	200	204	2,00
Ortsteil Morsleben	141	141	147	150	2,00
Ortsteil Ostingersleben	107	107	111	113	2,00
Σ Verbandsgemeinde	5.870	5.883	6.142	6.333	2,03

Tabelle 12 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /16/ verwendet. Vorausschätzungen bis 2030 liegen leider hierfür leider nicht vor. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine Abnahme der Haushaltsgröße von 2,03 auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 im Landesdurchschnitt prognostiziert. Die Verbandsgemeinde Flechtingen liegt mit 2,31 Einwohnern je belegter Wohnung deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dies entspricht aufgrund der ländlichen Prägung des Gebietes den Erwartungen.

Konkrete Prognosen für eine differenzierte Betrachtung ländlicher Räume gegenüber Verdichtungsräumen liegen derzeit nicht vor, jedoch wird gemäß allgemeiner Tendenzen der Haushaltsprognose zukünftig im ländlichen Raum eine deutlich geringere Haushaltsgröße und eine stärkere Anpassung an den Landesdurchschnitt erwartet. Ursache hierfür ist die Haushaltsgründungsphase durch die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990. Auch im ländlichen Raum sind 1990 die Geburtenraten dramatisch eingebrochen. Weiterhin wirkt sich hier auch der zunehmende Anteil älterer Menschen aus, die in Haushalten geringerer Größe leben.

Derzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Verbandsgemeinde um 0,28 Einwohner pro Haushalt über dem Landesdurchschnitt. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2025 sind nur Annahmen möglich, die von einer Verringerung der Differenz auf 0,16 Einwohner pro Haushalt zum

Landesdurchschnitt ausgehen. Die Haushaltsgröße liegt dann mit 2,03 Einwohnern pro Haushalt immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,87 Einwohnern je Haushalt. Die Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Flechtingen steigt damit trotz Rückgang der Einwohnerzahl an.

3.3. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln.

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

Der Wohnungsbestand wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /16/ und zum 31.12.2014 anhand der Baufertigstellungen und der Abgänge in der Datenbank des Statistischen Landesamtes fortgeschrieben. Gemäß dem Zensus 2011 sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen am Stichtag 09.05.2011 – 6.773 Wohnungen vorhanden, die Anzahl erhöhte sich bis zum 31.12.2014 auf 6.837 Wohnungen.

	Verbands- gemeinde	Alten- hausen	Been- dorf	Bül- tringen	Cal- vörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
Bestand an Wohnungen 09.05.2011	6.773	579	434	407	1.761	1.530	1.328	734
Wohnungen bewohnt 09.05.2011	6.291	533	403	393	1.656	1.398	1.223	685
Eigentums- wohnungen und -häuser 09.05.2011	4.300	418	221	294	1.121	965	820	461
Miet- wohnungen 09.05.2011	2.473	161	213	113	640	565	508	273
Fort- schreibung Wohnungen 31.12.2014	6.837	582	440	410	1.777	1.547	1.345	736
Wohnungen bewohnt 31.12.2014	6.377	542	412	397	1.676	1.420	1.243	687
Eigentums- quote	63%	71%	50%	72%	66%	62%	61%	61%

Tabelle 13 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /16/)

Die Eigentumsquote liegt insgesamt mit 63% erwartungsgemäß deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Börde mit 52% und des Landes Sachsen-Anhalt mit 37,5%.

Die Wohnflächenauswertung pro Einwohner des Zensus liegt noch nicht vor. Gemäß der Bestandsfortschreibung bis zum Jahr 2009 stieg die Wohnfläche pro Einwohner von 42,4 m² im Jahr 2006 auf 44,2 m² im Jahr 2009 an.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2011 /18/ mit 482 Wohnungen ermittelt. Er sank bis 2014 auf 460 Wohnungen. Der Wohnungsleerstand ist mit 6,7% im Landesvergleich (9,5%) und Kreisvergleich (8,0%) relativ niedrig.

	Verbands- gemeinde gesamt	Alten- hausen	Been- dorf	Bül- tringen	Cal- vörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
Leerstand Wohnungen Fortschreibung Zensus Stand 31.12.2014	460	40	28	13	101	127	102	49
Fluktuationsreserve in Mehrfamilienhäusern 5% der Mietwohnungen	105	8	11	6	32	28	25	14
Fluktuationsreserve in Einfamilienhäusern 2% der Einfamilienhäuser	85	8	5	6	22	19	16	9
verbleibender dauer- hafter Leerstand	249	24	12	1	45	80	61	26
Abzug Leerstand in Wohnblöcken (siehe Er- läuterungen)	137	6	10	0	22	43	44	12
dauerhafter substanz- bedingter Leerstand	112	18	2	1	23	37	17	14

Tabelle 14 Wohnungsleerstand

Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes bilden die Geschosswohnungsbauten. In Flechtingen Bahnhof stehen 44 Wohnungen eines Blockes mit insgesamt 50 Wohnungen leer, in Ursleben stehen 2 Wohnblöcke mit insgesamt 12 Wohnungen leer, in Hakenstedt und Mannhausen jeweils 1 Block mit 6 Wohnungen. Höher als die allgemeine Fluktuationsreserve ist auch der Leerstand in den Wohnblöcken in Calvörde, Erxleben und Morsleben. Die völlig leerstehenden Wohnblöcke sind unter den bisherigen Nachfragebedingungen nicht mehr vermietbar, auch für die leerstehenden Wohnungen in den noch überwiegend bewohnten Wohnblöcken besteht kaum eine Nachfrage, ggf. kommt für diese eine Nutzung als Flüchtlingswohnungen in Betracht. In den anderen Gemeinden ist in der Regel nur eine allgemeine Fluktuationsreserve (Wohnungswechsel, Eigentumsverkauf) vorhanden. In der Verbandsgemeinde stehen ca. 137 Wohnungen in Wohnblöcken dauerhaft leer. Hierbei handelt es sich um einen strukturellen Leerstand.

Die darüberhinaus ca. 112 dauerhaft leerstehenden Wohnungen entsprechen dem substanzbedingten Leerstand des Zensus /16/. Sie verfügen in der Regel über kein Bad oder keine Dusche. Die Bestandserhebung hat ergeben, dass dies überwiegend ehemalige Altenteilerwohnungen oder Einliegerwohnungen in den Bauernhöfen sind, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer die Wohnungen nicht an Familienfremde vermieten wollen. Nur wenige Höfe stehen insgesamt leer und könnten somit baulich nachgenutzt werden. Hinderungsgrund für die Nachnutzung dieser Höfe ist in der Regel der bestehende Denkmalschutz für die baulichen Anlagen, der einen Abriss und eine Neubebauung nicht ermöglicht. Aufgrund der erhöhten Baukosten bei der Sanierung von Baudenkmalen und den aus

dem Denkmalschutz resultierenden Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit und der Grundrissanordnung, ist die Sanierung der Baudenkmale trotz steuerlicher Förderung nicht attraktiv, zumal im ländlichen Bereich die Einkommen nicht so hoch sind, dass die steuerliche Förderung die Nachteile aufwiegen würde.

Der Umfang der tatsächlich dem Grundstücksmarkt wieder zuzuführenden Baugrundstücke aus dem substanzbedingten Gebäudeleerstand ist eher gering, die Grundstückszuschnitte gestatten häufig nicht eine Bebauung mit dem nachgefragten Haustyp des Einfamilienhauses. Aus dem substanzbedingten Leerstand lassen sich daher nach den Erfahrungen der letzten Jahre allenfalls 20% der leerstehenden Wohnungen wieder reaktivieren oder nach Substanzbeseitigung als Einfamilienhausgrundstücke nachnutzen. Dies wären 24 Wohnungen in der gesamten Verbandsgemeinde.

Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand wurden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt wurden oder überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in Besonderen Wohngebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete) sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen rechtsverbindlich:

Gemeinde	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Altenhausen	Ivenrode "Hilgesdorfer Straße"	1993	allgemeines Wohngebiet
Beendorf	Beendorf "Hinter den Höfen"	1996	allgemeines Wohngebiet
Bülstringen	Bülstringen Nr. 2 "Wohngebiet 01"	1993	allgemeines Wohngebiet
Bülstringen	Bülstringen Nr. 3 "Wohngebiet 02"	1995	allgemeines Wohngebiet
Bülstringen	Bülstringen Nr. 9 "Zernitzer Weg" (in der Fassung der 1. Änderung)	2002/2004	Dorfgebiet
Bülstringen	Bülstringen "Alte Brennerei"	2000	Dorfgebiet
Bülstringen	Bülstringen vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Darre - Zernitzer Weg"	2000	Dorfgebiet
Bülstringen	Wieglitz vorhabenbezogener Bebauungsplan Dorfstraße / Pfingstbusch	2010	Dorfgebiet
Calvörde	Calvörde "Teufelsküche" (in der Fassung der 1. Änderung)	1993/2006	allgemeines Wohngebiet
Calvörde	Dorst Bebauungsplan Nr. 1	1997	allgemeines Wohngebiet
Calvörde	Velsdorf "Am Stragel"	1993	allgemeines Wohngebiet Mischgebiet
Erxleben	Erxleben "Amtshof"	1998	Dorfgebiet
Erxleben	Erxleben "Uhrsleber Straße"	2004	allgemeines Wohngebiet
Erxleben	Bregenstedt "Lange Stücke"	1993	allgemeines Wohngebiet
Flechtingen	vorhabenbezogener Bebauungsplan Einfamilienhaus Böddensell	2004	allgemeines Wohngebiet
Flechtingen	Flechtingen Lustgartenbreite	2003	Dorfgebiet
Flechtingen	Flechtingen Hopfenbreite	2001	allgemeines Wohngebiet

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Gemeinde	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsverbindlich / geändert seit	Art der baulichen Nutzung
Flechtingen	Flechtingen "Hinter Heuers Garten" (in der Fassung der 1. Änderung)	1992/2013	allgemeines Wohngebiet
Flechtingen	Flechtingen Wohngebiet "Teichwiesen"	1993	allgemeines Wohngebiet reines Wohngebiet
Flechtingen	Flechtingen Erweiterung "Hinter Heuers Garten"	1994	allgemeines Wohngebiet
Flechtingen	Flechtingen vorhabenbezogener Bebauungsplan Behnsdorfer Straße	2011	Dorfgebiet
Flechtingen	Flechtingen vorhabenbezogener Bebauungsplan Gartenstraße	2012	allgemeines Wohngebiet
Flechtingen	Hilgesdorf "Am Forsthausweg"	2004	Dorfgebiet
Ingersleben	Eimersleben Bebauungsplan "Teichstraße"	2005	Dorfgebiet
Ingersleben	Eimersleben Wohnanlage „Am Kirchberg“	2013	allgemeines Wohngebiet
Ingersleben	Morsleben „Wohngebiet am Info-Haus“	2009	allgemeines Wohngebiet

Tabelle 15 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete seit 1990

Ergänzungssatzungen wurden aufgestellt in:

- Altenhausen
 - OT Emden "Hinter den Gärten"
 - OT Emden „Hinterstraße“
- Beendorf
 - "Bahnhofstraße"
 - "Helmstedter Straße“
 - "Salzweg"
- Bülstringen
 - "An der Breite"
 - "Gartenweg"
- Calvörde
 - "Nr.1"
 - "Langer Steig"
 - "Riehegärten"
 - OT Berenbrock "Elsebeck"
 - OT Berenbrock "Nr. 2 Berenbrock"
 - OT Dorst "Dorst Nr. 1"
 - OT Velsdorf "Velsdorf Flur 2 Flurstücke 26 + 27"
 - OT Wegenstedt "Wegenstedt Flur 4 Flurstück 115/1“
 - OT Zobbenitz "Zobbenitz Nr. 1" in drei Teilbereichen und 1. Änderung "Zobbenitz Nr. 1"
- Erxleben
 - "Daukuhlenfeld"
 - "Kleiner See"
 - OT Bregenstedt "Kreuzberg"
- Flechtingen
 - "Im Grund"
 - "Flur 4 Flurstück 42/2"
 - OT Behnsdorf „Neuer Weg“
 - OT Belsdorf "Hinter den Gärten"
 - OT Hasselburg "Forsthausweg"

- Ingersleben
 - OT Eimersleben "Pfungstgras"
 - OT Ostingersleben "Siedlung"

Die Satzungsgebiete sind als Innenbereich einzustufen und im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

Weiterhin sind folgende nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als Wohnbauflächen im Bestand einzustufen:

- Altenhausen, Ortsteil Ivenrode
 - Einfamilienhaussiedlung Sandberg
- Altenhausen, Ortsteil Emden
 - Zum Finkenbusch
- Beendorf
 - Mühlenkamp und Helmstedter Straße
- Bülstringen
 - südlich des Ohreweges, am Gartenweg und An der Breite
- Calvörde
 - Hafestraße / Am Grieps
 - Velsdorfer Straße / Ringstraße / Siedlung / Weingarten / Bahnhofstraße / Langer Steig
- Calvörde, Ortsteil Dorst
 - Dorfstraße am östlichen Ortsende und Neubauernsiedlung am westlichen Ortsende
- Calvörde, Ortsteil Wegenstedt
 - nördlich der Oebisfelder Straße / Calvörder Straße und Flechtinger Straße
 - Einfamilienhäuser an der Oebisfelder Straße
- Calvörde, Ortsteil Zobbenitz
 - Einfamilienhäuser am Heysdorfer Weg / Bahnhofstraße
- Erxleben
 - Emdener Weg
 - Thomas-Müntzer-Straße / Christoph-Mühlenberg-Straße / Albert-Niemann-Straße
 - Birkenweg
 - Friedhofstraße / Alvensleber Weg
- Erxleben, Ortsteil Bregenstedt
 - Wilhelm-Pieck-Allee
- Erxleben, Ortsteil Hakenstedt
 - südlich der Wasserfuhre
- Erxleben, Ortsteil Groppendorf
 - Mühlenweg
- Erxleben, Ortsteil Uhrsleben
 - Blumenberg
- Flechtingen, Ortsteil Hilgedorf
 - westlich Ivenroder Straße / Forsthausweg / Hörsinger Weg
- Ingersleben, Ortsteil Eimersleben
 - Neubauernhäuser am Vorwerk
- Ingersleben, Ortsteil Morsleben
 - Siedlung
- Ingersleben, Ortsteil Ostingersleben
 - Siedlung

Die vorstehenden Flächen wurden aufgrund der deutlich überwiegenderen Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Differenzierung in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Bestand wurde nur für die Ortsteile vorgenommen, in denen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit eigener Prägung vorhanden sind. Bei weitgehend einheitlicher Prägung wurden die ganzen Ortsteile in der Regel als gemischte Baufläche dargestellt.

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1- und 2- Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica /17/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m²/Einwohner auf 55 m²/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m²/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m²/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m²/Einwohner an. Der demografische Wandel, insbesondere die deutliche Zunahme der Altersgruppe der über 65-jährigen von 20,9% auf 31,1% im Jahr 2025, wird damit zu einer deutlichen Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner führen. Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m²/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m²/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist nur beschränkt möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

Die vorstehend dargelegten Sachverhalte unterstützen die Prognose zur deutlichen Verringerung der Haushaltsgröße bis 2025. Sie belegen jedoch auch, dass hieraus keine gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen zu erwarten ist, sondern die nachgefragten Wohnungsgrößen sich trotz Verringerung der Haushaltsgröße nicht wesentlich verändern werden.

Als ein Weg zur Minderung des Wohnflächenzuwachses werden derzeit barrierefreie Seniorenwohnungen in vielen Gemeinden errichtet. Sie sollen einen Anreiz für ältere Bürger darstellen, zu große und nicht barrierefreie Wohnungen zu Gunsten der altersgerechten Wohnungen aufzugeben. In Erxleben, Flechtingen und Calvörde sind seniorenrechtliche Wohnanlagen vorhanden. In Auswertung der Umzüge in Seniorenwohnanlagen muss jedoch auch festgestellt werden, dass die deutlich überwiegenderen Anzahl von Senioren aus Mehrfamilienhäusern in diese Wohnanlagen zieht und somit überwiegend nicht die derzeit nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses frei wird. Hier ist in der Regel die Eigentumsbindung stärker ausgeprägt als der Wunsch nach einem barrierefreien Wohnen.

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen entsprechen zukünftig nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die empirische Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /20/

In einer regionalisierten Prognose werden folgende Entwicklungstendenzen für den Landkreis Börde und die Landeshauptstadt Magdeburg bis 2030 ermittelt:

	Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030	Bedarf an Geschosswohnungen bis zum Jahr 2030
Landkreis Börde	+ 5 bis 15 %	> - 45 %
Landeshauptstadt Magdeburg	+ 35 bis 45 %	- 20 bis - 15 %

Tabelle 16 Bedarfsentwicklung bezüglich der Wohnformen (Quelle:/18/)

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass einem Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Dies ist derzeit bereits am Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau festzustellen. Im Geschosswohnungsbau stehen in allen Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen Wohnungen leer.

Es wurde festgestellt, dass in allen Gemeinden trotz des hohen Anteils an bewohnereigenem Wohnraum ein sich im Planungszeitraum verstärkendes strukturelles Wohnungsdefizit besteht. Ein Weg zur Ermittlung des strukturellen Wohnungsbedarfs ist die Auswertung der Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2007 bis 2014, einem Zeitraum in dem die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Flechtingen von 14.428 auf 13.541 Einwohner abgenommen hat. Der in diesem Zeitraum ermittelte Bedarf resultiert daher nicht aus einer Zuwanderung, sondern allein aus der demografischen Eigenentwicklung.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	Verbandsgemeinde gesamt	Altenhausen	Beendorf	Bülstringen	Calvörde	Erxleben	Flechtingen	Ingersleben
2008	41	2	1	2	8	2	24	2
2009	10	1	2	2	2	3	1	1
2010	16	3	1	1	2	3	3	3
2011	21	1	1	1	3	7	7	1
2012	12	1	1	1	2	4	2	1
2013	24	2	0	4	5	5	8	0
2014	20	0	0	5	5	4	4	2
Ø pro Jahr	ca. 20	ca. 1,5	ca. 1	ca. 2	ca. 4	ca. 3	ca. 7	ca. 1,5

Tabelle 17: Neubau von Einfamilienhäusern
(Quelle: Zuarbeit des Statistischen Landesamtes, Jahr 2014 eigene Erhebungen)

Der jährliche Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Verbandsgemeinde Flechtingen lag im Zeitraum von 2008 bis 2014 bei ca. 20 Bauplätzen pro Jahr. Dies summiert sich auf 200 Bauplätze innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren.

Dies wird auch durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /19/ bestätigt. Auch diese Prognose geht von deutlichen Disparitäten zwischen Angebot und Nachfrage nach den Wohnformen aus. Für die Jahre 2015 bis 2020 wurde für den Landkreis Börde ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt (S. 15 der Prognose). Dies wären für die Verbandsgemeinde Flechtingen mit 13.551 Einwohnern ca. 27 bis 40 Einfamilienhäuser pro Jahr. Da die Verbandsgemeinde Flechtingen eher ländliche Gebiete abseits des Verdichtungsraumes umfasst, ist eine Orientierung am unteren Wert der angegebenen Bedarfsbreite für die Verbandsgemeinde gerechtfertigt. Hierfür wäre bei einer Bedarfsannahme von 27 Einfamilienhäusern pro Jahr bis 2020 die Ausweisung von ca. 135 Einfamilienhausgrundstücken erforderlich. Ab 2020 wird durch die Wohnungsmarktprognose ein Absinken der jährlichen Nachfrage um 15,4% prognostiziert. Dies wären 23 Bauplätze pro Jahr für die Verbandsgemeinde. Dies summiert sich bis zum Jahr 2025 auf einen Bedarf von ca. 250 Bauplätzen. Die vorstehende Annahme des strukturellen Bedarfs von 200 Einfamilienhausgrundstücken bis 2025 wird somit durch diese Prognose des Bundes noch übertroffen.

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025

Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwar ein Wohnerrückgang um 692 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 463 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Gemeinden. Während in Flechtingen mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, steigt die Anzahl der Haushalte in den anderen Gemeinden nur gering an.

2. struktureller Wohnungsbedarf

Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Gemeinden zunächst aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.

Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Für die Beurteilung des daraus entstehenden Bedarfs bietet die Neubautätigkeit der letzten Jahre eine beurteilungsrelevante Grundlage, die durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /19/ bestätigt wird.

Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist es, junge Familien, die sich aus der ortsansässigen Bevölkerung gründen, am Ort zu halten und hierfür bedarfsgerecht Bauland bereit zu stellen.

Da der hieraus entstehende Bedarf anhand absoluter Zahlen des Neubaus von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren ermittelt wurde, ist in ihm implizit auch die Haushaltsentwicklung Pkt. 1 enthalten. Es ist daher jeweils der höhere Wert aus den Ergebnissen von Punkt 1 und 2 zu ermitteln und der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legen.

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

	Verbands- gemeinde gesamt	Alten- hausen	Been- dorf	Bülstrin- gen	Calvörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
1. Bedarf aus der Ent- wicklung der Haushalte	463	24	35	40	73	68	187	36
2008-2014 durchschnitt- liche Bautätigkeit / Jahr	20	1,5	1	2	4	3	7	1,5
2. daraus abzuleitender struktureller Bedarf im 10 Jahreszeitraum -2025	200	15	10	20	40	30	70	15
anzunehmender höherer Wert aus 1. und 2.	463	24	35	40	73	68	187	36

Tabelle 18 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Gemeinden

Der Rahmen, in dem sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauplätzen bewegen wird, wie sich aus vorstehender Tabelle ergibt, ausschließlich durch die Haushaltsentwicklung bestimmt. Innerhalb dieses Rahmens soll eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland unter Ausnutzung vorhandener Potenziale gewährleistet werden.

Gemäß der Nachfrageprognose nach Wohnformen /20/ beschränkt sich der Bedarf auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum auch Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Ein gesonderter Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten, jedoch wird dieser Prozess zu einer Reduktion des Angebotes an Geschosswohnungen führen, wie dies der Bedarfsprognose entspricht.

3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Flechtingen wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben. Flächen, die im Rahmen von Ergänzungssatzungen zum Innenbereich erklärt wurden, werden bei den innerörtlichen Flächenreserven berücksichtigt.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohngebiete und Wohngebäude in Mischgebieten:

	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Flächen gesamt	davon Woh- nungs- bau	freie Bau- grund- stücke gesamt	davon erschlos- sen	davon teilweise erschlos- sen	davon nicht erschlos- sen
Gemeinde Altenhausen							
Ivenrode	Hilgesdorfer Straße	0,61 ha	0,58 ha	8	2	0	6
Gemeinde Beendorf							
Beendorf	Hinter den Höfen	4,22 ha	3,67 ha	44	2	0	42
Gemeinde Bülstringen							
Bülstringen	Nr. 3 Wohngebiet II	2,25 ha	1,97 ha	30	3	0	27
Bülstringen	Nr. 7 Alte Brennerei	0,57 ha	0,22 ha	3	0	3	0
Bülstringen	Nr. 9 Zernitzer Weg	0,19 ha	0,19 ha	3	3	0	0
Gemeinde Calvörde							
Calvörde	Wohngebiet Teufelsküche	5,89 ha	4,19 ha	36	21	15	0
Dorst	Nr. 1 Wohngebiet	1,22 ha	1,22 ha	7	2	0	5
Gemeinde Erxleben							
Bregenstedt	Lange Stücken	1,62 ha	1,42 ha	20	0	20	0
Gemeinde Flechtingen							
Flechtingen	Lustgartenbreite	0,64 ha	0,64 ha	10	10	0	0
Flechtingen	Hopfenbreite	1,17 ha	1,17 ha	18	18	0	0
Flechtingen	Teichwiesen	2,01 ha	1,30 ha	20	0	20	0
Hilgesdorf	Am Forsthausweg	0,36 ha	0,36 ha	3	3	0	0
Gemeinde Ingersleben							
Eimersleben	Wohnanlage am Kirschberg	0,39 ha	0,39 ha	5	5	0	0
Morsleben	Wohngebiet am Info Haus	1,04 ha	0,87 ha	11	11	0	0

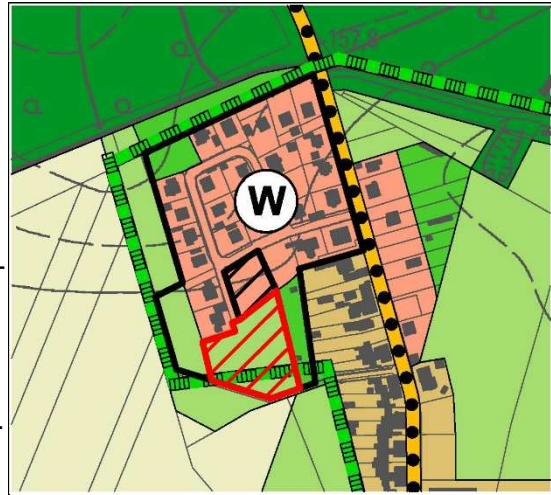
Tabelle 19 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und
Wohnbauflächenreserven

Die weiteren in Tabelle 15 aufgeführten Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete sind vollständig ausgelastet.

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert) Stand: Dezember 2015

Gemeinde Altenhausen

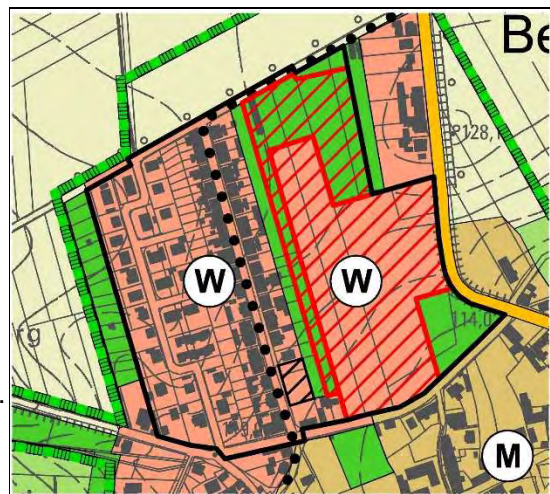
- Bebauungsplan Ivenrode
"Hilgesdorfer Straße"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 1993 (genehmigt am 28.04.1993),
 - Teilerschließung entlang der Straße Waldring, weitere Flächen südlich des Waldrings nicht erschlossen, teilweise bis in das Landschaftsschutzgebiet reichend,
 - 8 freie Baugrundstücke, davon 2 Grundstücke erschlossen (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossen rot schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Beendorf

- Bebauungsplan "Hinter den Höfen"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 10.10.1996 (genehmigt am 01.07.1996),
 - teilweise erschlossen und bebaut, voll erschlossen Straßenzüge Auf dem Klei und Papenweg, Ostteil nicht erschlossen,
 - 44 freie Baugrundstücke, 2 Grundstücke am Papenweg erschlossen (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossen rot schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

Der Bebauungsplan Bülstringen Nr. 2 Wohngebiet I südlich der Siedlung und die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Darre Zernitzer Weg und Am Pflingstbusch in Wieglitz sind vollständig bebaut.

- **Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet II"**

- allgemeines Wohngebiet,
- rechtsverbindlich seit 1995 (teilgenehmigt am 08.09.1995),
- teilweise erschlossen entlang des Rosenweges, Flächen entlang des Fliederweges und des Tulpenweges derzeit nicht erschließbar, da die Zufahrten von der Siedlung (Ohreweg) von der Genehmigung des Planes ausgenommen waren, Änderung des Bebauungsplanes erforderlich,
- 27 freie Baugrundstücke, nicht erschlossen.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

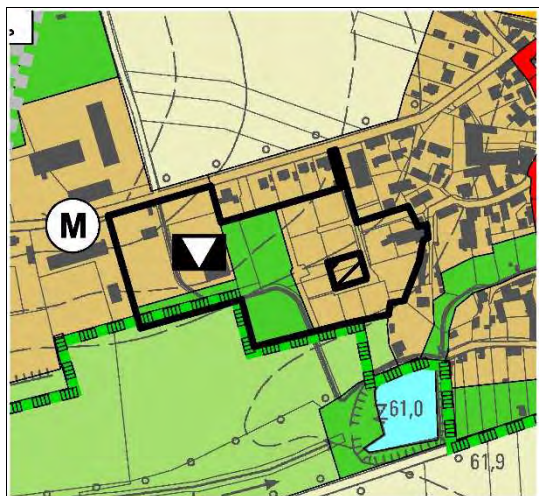
- **Bebauungsplan Nr. 7 "Alte Brennerei"**

- Dorfgebiet,
- rechtsverbindlich seit 30.05.2000,
- entlang der Hauptstraße erschlossen, Hinterliegergrundstücke in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung (Gewerbe oder Wohnen) nicht erschlossen,
- ca. 6 Baugrundstücke (3 Wohngrundstücke, 3 Gewerbegrundstücke),
- ca. 3 freie Wohnbaugrundstücke teilererschlossen (freie Grundstücke schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Nr. 9 "Zernitzer Weg"
 - Dorfgebiet,
 - rechtsverbindlich seit 02.07.2002 (derzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 06.07.2004),
 - vollständig erschlossen,
 - 1 freies Baugrundstück (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert).

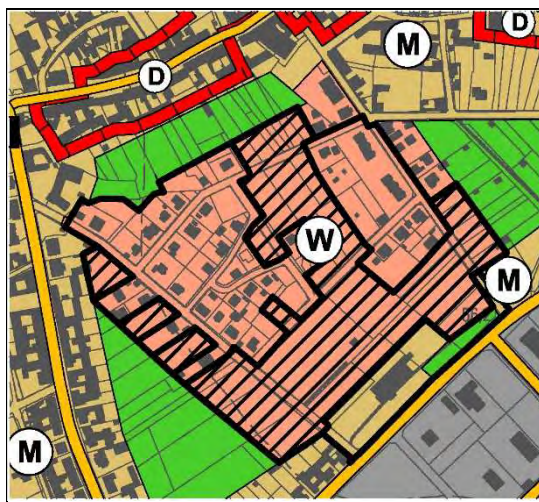


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Calvörde

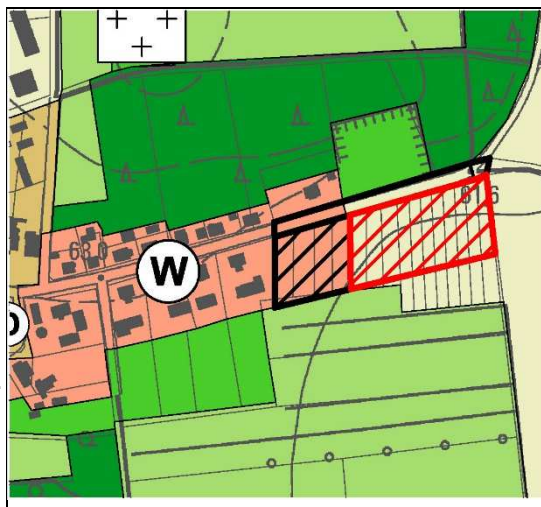
Der Bebauungsplan Am Stragel in Velsdorf, Gemeinde Calvörde ist bis auf einen Mischgebietsteil vollständig bebaut. Es wird derzeit eine Verlagerung des Schützenhauses in den Mischgebietsteil geprüft, so dass auch dieser ausgelastet wäre.

- Bebauungsplan Calvörde "Teufelsküche"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 1993, genehmigt am 15.03.1993 (derzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 19.05.2006),
 - 36 freie Baugrundstücke, davon 21 Grundstücke erschlossen, 15 Grundstücke teilweise erschlossen (freie Grundstücke schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Dorst Nr. 1 "Wohngebiet südlich der Dorfstraße"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 1999, genehmigt am 28.05.1999,
 - teilweise erschlossen,
 - 7 freie Baugrundstücke, davon 1 Grundstück erschlossen, 1 Grundstück teilerschlossen, 5 Grundstücke nicht erschlossen (freie Grundstücke teilerschlossen schwarz schraffiert, nicht erschlossen rot schraffiert).

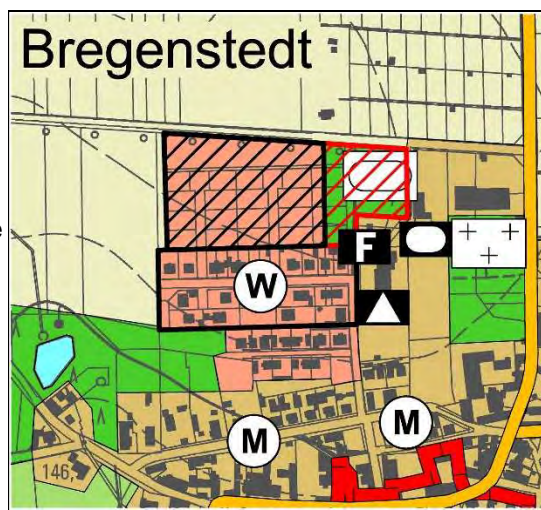


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Erxleben

Die Bebauungspläne "Uhrsleber Straße" und "Eigenheime Amtshof" sind vollständig umgesetzt. Freie Bauplätze sind nicht vorhanden.

- Bebauungsplan Bregenstedt "Lange Stücken"
 - allgemeines Wohngebiet
 - rechtsverbindlich seit 1993, genehmigt am 18.11.1993
 - teilweise erschlossen
 - 20 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke teilerschlossen schwarz schraffiert, Schmutzwasserkanalisation noch nicht vorhanden), rot schraffiert aufzuhebende Bereiche.

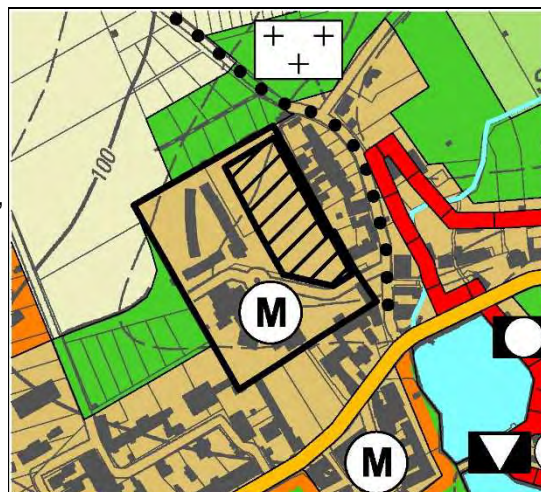


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Flechtingen

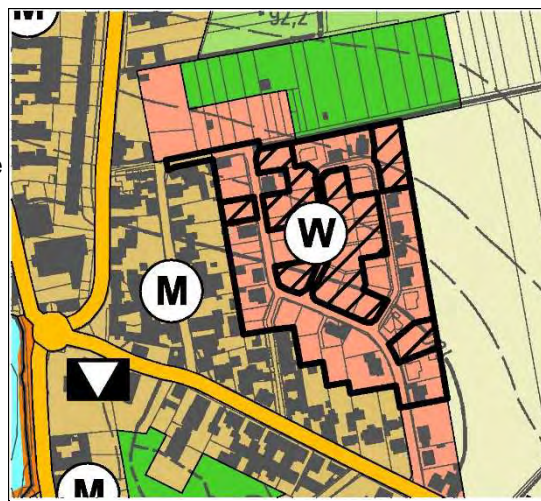
Die Bebauungspläne "Hinter Heuers Garten", „Erweiterung Hinter Heuers Garten" und die vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Errichtung eines Eigenheimes Gartenstraße / Hopfenbreite", "Errichtung zwei Wohngebäude Behnsdorfer Straße" in Flechtingen und "Einfamilienhaus Sabla" in Böddensell sind vollständig umgesetzt.

- einfacher Bebauungsplan Flechtingen "Lustgartenbreite"
 - Dorfgebiet,
 - rechtsverbindlich seit 20.12.2002,
 - teilweise erschlossen, errichtet wurden der 1. und 2. Bauabschnitt, der 3. Bauabschnitt, auf dem ein Weiterbildungszentrum vorgesehen war, ist noch nicht bebaut,
 - für die allgemeine Bedarfsdeckung stehen derzeit keine freien Baugrundstücke zur Verfügung, im Rahmen einer Planänderung wird erwogen, im 3. Bauabschnitt Wohnungsbau zu ermöglichen, nach einer Änderung würden ca. 10 freie Baugrundstücke entstehen.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Flechtingen "Hopfenbreite"
 - allgemeines Wohngebiet ,
 - rechtsverbindlich seit 03.05.2001,
 - vollständig erschlossen,
 - 18 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Flechtingen "Teichwiesen"
 - allgemeines und reines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 1993, genehmigt am 29.01.1993,
 - teilweise erschlossen,
 - bis auf die erste Baureihe an der Altenhäuser Straße (Festsetzung Geschosswohnungsbau) bebaut, da hierfür zukünftig kein Bedarf besteht, ist eine Planänderung erforderlich, gleichzeitig Verbesserung der Abschirmung von der Kreisstraße durch einen Lärmschutzwall möglich, nach einer Änderung würden ca. 20 freie Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entstehen (freie Grundstücke teilerschlossen schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Hilgesdorf "Am Forsthausweg"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 09.08.2004,
 - erschlossen,
 - 3 freie Baugrundstücke, (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert).

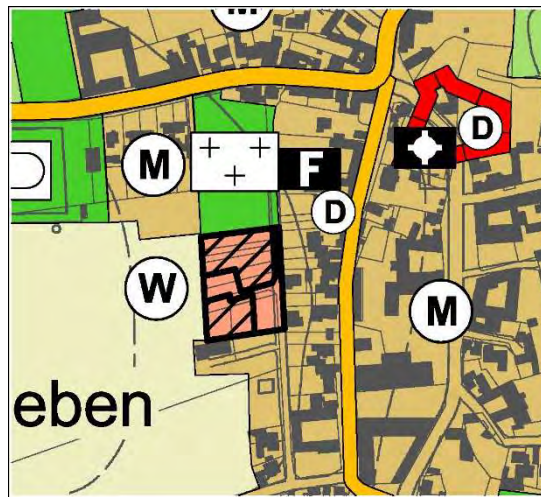


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Ingersleben

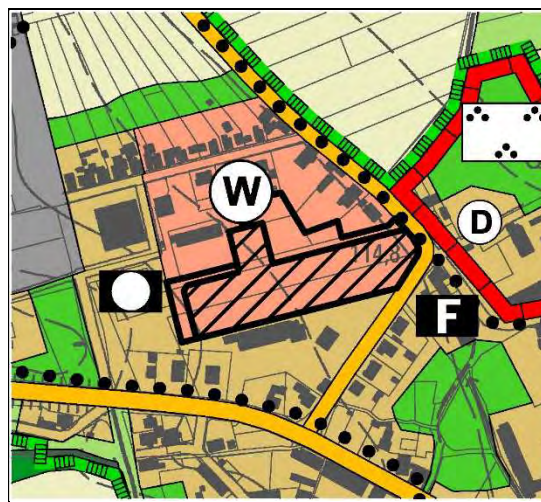
Der Bebauungsplan Eimersleben „Teichstraße“ ist vollständig umgesetzt.

- Bebauungsplan Eimersleben "Wohnanlage am Kirschberg"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 17.04.2013,
 - erschlossen,
 - 5 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke erschlossen schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Bebauungsplan Morsleben "Wohngebiet am Info Haus"
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 22.06.2009,
 - erschlossen, westlicher Teil 5 Baugrundstücke teilerschlossen
 - 10 bis 12 freie Baugrundstücke (freie Grundstücke schwarz schraffiert).



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

innerörtliche Baulandreserven

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen und im Bereich von Ergänzungssatzungen sind in den Gemeinden vorhanden:

- Gemeinde Altenhausen

Ortsteil Altenhausen

- Ergänzungssatzung Hinter den Gärten	5 Bauplätze
- Lange Straße gegenüber Nr. 28	2 Bauplätze
- Die Fahrt Westseite	2 Bauplätze
- Neue Straße westlich und östlich Nr. 15	2 Bauplätze
- Gartenbereiche Lange Straße 20, 21 und 26	2 Bauplätze
- nördlich Neue Straße 21	1 Bauplatz
- hinter Erxleber Straße 1-10	<u>4 Bauplätze</u>
	18 Bauplätze

Ortsteil Emden

- am Nordrand des Ortes nördlich Zum Finkenbusch	3 Bauplätze
- Gärten südlich Zum Finkenbusch	2 Bauplätze
- nördlich Steinbruchweg	1 Bauplatz
- Hinter den Gärten südlich Hinterstraße 32	1 Bauplatz
- zwischen Hinter den Gärten 15 und 19	1 Bauplatz
- zwischen Dorfstraße 20 und 24	2 Bauplätze
- hinter Hinterstraße 18	<u>1 Bauplatz</u>
	11 Bauplätze

Ortsteil Ivenrode

- Hilgesdorfer Straße südlich Nr. 9	1 Bauplatz
- Hilgesdorfer Straße südlich Nr. 18a	2 Bauplätze
- Hilgesdorfer Straße auf der Ostseite nördlich Nr. 18	3 Bauplätze
- hinter dem Friedhof	1 Bauplatz
- Altenhäuser Straße nördlich Nr. 1 und Nr. 8	<u>2 Bauplätze</u>
	9 Bauplätze

- Gemeinde Beendorf

- südlich Hinter den Höfen, der Bauplatz westlich des Spielplatzes dient ausschließlich dem Gemeinbedarf	2 Bauplätze
- östlich Schwanefelder Straße	1 Bauplatz
- Salzweg	1 Bauplatz
- Mühlenkamp östliche Seite	<u>2 Bauplätze</u>
	6 Bauplätze

- Gemeinde Bülstringen

Ortsteil Bülstringen

- Am Törner See östlich der Straße	<u>2 Bauplätze</u>
	2 Bauplätze

Ortsteil Wieglitz

- zwischen Dorfstraße Nr. 6a und Nr. 10	1 Bauplatz
- zwischen Dorfstraße Nr. 23 und Nr. 31	2 Bauplätze
- südlich Zum Pfingstberg Nr. 2	<u>2 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

- Gemeinde Calvörde

Ortsteil Flecken Calvörde

Der Ortsteil Flecken Calvörde ist sehr locker bebaut. Innerhalb der Ortslage bestehen zahlreiche Verdichtungsmöglichkeiten, die nur zusammenfassend aufgeführt werden können.

- Weingarten beiderseits	10 Bauplätze
- Bahnhofstraße	6 Bauplätze
- Siedlung	4 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Langer Steig	6 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Riehegärten	8 Bauplätze
- Haldensleber Straße zwischen Nr. 12 und Nr. 21	2 Bauplätze
- Zu den Amtsgärten	5 Bauplätze
- Zum Gänsefleck südwestlich	6 Bauplätze
- Am Grieps	7 Bauplätze
- Milchfeldstraße	2 Bauplätze
- Oebisfelder Straße	<u>1 Bauplatz</u>
	57 Bauplätze

Ortsteil Berenbrock

- Lindenstraße zwischen Nr. 3 und Nr. 5	2 Bauplätze
- Birkenhain zwischen Nr. 3 und Nr. 7	<u>1 Bauplatz</u>
	3 Bauplätze

Ortsteil Dorst

- auf dem ehemaligen LPG- Gelände am Nordrand	<u>4 Bauplätze</u>
	4 Bauplätze

Ortsteil Elsebeck

- Ergänzungssatzung Elsebeck südlich des Friedhofes	3 Bauplätze
- Hauptstraße zwischen Nr. 6 und Nr. 10	<u>2 Bauplätze</u>
	5 Bauplätze

Ortsteil Grauingen

- zwischen Dorfstraße Nr. 7 und Nr. 10	1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung nördlich Dorfstraße Nr. 31	<u>2 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze

Ortsteil Klüden

- Ergänzungssatzung Am Sportplatz	<u>3 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze

Ortsteil Lössewitz

- Siedlung nördlich Nr. 1 und südlich Nr. 4	4 Bauplätze
- Dorfstraße nördlich Nr. 12 und Nr. 25	2 Bauplätze
- Am Kolk	1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung Lössewitzer Dorfstraße	<u>2 Bauplätze</u>
	9 Bauplätze

Ortsteil Mannhausen

- Hauptstraße zwischen Nr. 36 und Nr. 40	1 Bauplatz
- Zum Drömling nördlich Nr. 17, südlich Nr. 5, neben Nr. 8	3 Bauplätze
- Hauptstraße neben Nr. 43	1 Bauplatz
- Hauptstraße zwischen Nr. 12 - Nr. 16 und Nr. 16 - Nr. 22	3 Bauplätze
- Hauptstraße Nordteil der Gartenanlage neben Nr. 22	<u>2 Bauplätze</u>
	10 Bauplätze

Ortsteil Velsdorf

- Mannhäuser Straße zwischen Nr. 1 - Nr. 3 und Nr. 3 - Nr. 7	3 Bauplätze
- nördlich der Calvörder Straße	1 Bauplatz
- nördlich Wegenstedter Straße Nr. 7	<u>1 Bauplatz</u>
	5 Bauplätze

Ortsteil Wegenstedt

- Flechtinger Straße/ Calvörder Str. westlich Calvörder Str. Nr. 34 3 Bauplätze
- Zum Drömling südlich Nr. 5, nördlich Nr. 4 2 Bauplätze
- Neue Straße zwischen Nr. 48 und Nr. 50 1 Bauplatz
- Oebisfelder Straße zwischen Nr. 27 und Nr. 33 1 Bauplatz

7 Bauplätze

Ortsteil Zobbenitz

- Ergänzungssatzung E3 Teilfläche Roxförder Straße 2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung E6 Teilfläche Bahnhofstraße 3 Bauplätze
- Ergänzungssatzung E4 Teilfläche Hinterstraße 1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung Teilfläche nördlich Hinterstraße 2 Bauplätze
- Lössewitzer Straße östlich 3 Bauplätze
- Lössewitzer Straße südlich 1 Bauplatz
- Bahnhofstraße 3 Bauplätze
- Heystorfer Weg 1 Bauplatz
- westlich Hinterstraße Nr. 43, Nr. 44 und Nr. 53 1 Bauplatz

17 Bauplätze

• Gemeinde Erxleben

Ortsteil Erxleben

- Heinstraße Gärten Breite Straße Nr. 9 - Nr. 11 2 Bauplätze
- nördlich Kurze Straße 2 Bauplätze
- Hörsinger Straße zwischen Nr. 9 und Nr. 10 1 Bauplatz
- südlich Altenhäuser Straße Nr. 31 2 Bauplätze
- Altenhäuser Straße Nr. 26 1 Bauplatz

8 Bauplätze

Ortsteil Bregenstedt

- Ergänzungssatzung Kreuzberg 1 Bauplatz
- Altenhäuser Straße zwischen Nr. 2 und Nr. 4 2 Bauplätze
- Wilhelm- Pieck- Allee 1 Bauplatz

4 Bauplätze

Ortsteil Groß Bartensleben

- keine Baulücken

Ortsteil Groppendorf

- Mühlenweg zwischen Nr. 14 und Nr. 15 1 Bauplatz
- Mühlenweg gegenüber Nr. 2 und Nr. 4 2 Bauplätze

3 Bauplätze

Ortsteil Hakenstedt

- zwischen Hauptstraße Nr. 14 und Zum Bruch Nr. 1 1 Bauplatz
- zwischen Sportplatz und Zum Bruch Nr. 11 2 Bauplätze

3 Bauplätze

Ortsteil Klein Bartensleben

- an der Hauptstraße südlich Nr. 20 1 Bauplatz
- am Steinberg südlich Nr. 1 3 Bauplätze

4 Bauplätze

Ortsteil Uhrsleben

- Hinter den Gärten zwischen Nr. 2 und Nr. 8 2 Bauplätze
- Haldensleber Straße zwischen Nr. 11 und Nr. 17 sowie
zwischen Nr. 26 und Nr. 30 2 Bauplätze

4 Bauplätze

• Gemeinde Flechtingen

Ortsteil Flechtingen und Flechtingen Bahnhof

- Bahnhofstraße zwischen Nr. 16 und Nr. 20 sowie zwischen Nr. 28 und Feuerwehr 3 Bauplätze
- Zur Spetze zwischen Nr. 13 und Nr. 16 sowie Nr. 26 und Nr. 28 2 Bauplätze
- Gartenstraße westlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Einfamilienhaus Gartenstraße, Hopfenbreite 4 Bauplätze
- Seepromenade zwischen Nr. 4 und Nr. 10 2 Bauplätze
- Behnsdorfer Straße zwischen Nr. 38a und Nr. 38b sowie zwischen Nr. 50 und Nr. 54a 3 Bauplätze

14 Bauplätze

Ortsteil Behnsdorf

- Neuer Weg zwischen Nr. 11 und Nr. 15 1 Bauplatz
- Hörsinger Straße zwischen Nr. 17 und Nr. 23 1 Bauplatz
- zwischen Burgstraße und Siedlung 3 Bauplätze
- Innenbereichsverdichtung zwischen Flechtinger Straße und Neuer Weg 3 Bauplätze
- Innenbereichsverdichtung zwischen Flechtinger Straße und Klinkhaken 3 Bauplätze
- Hohlweg südlich Nr. 5, nördlich Nr. 4, südlich Nr. 6, südlich Nr. 9 6 Bauplätze
- Innenbereichsverdichtung zwischen Mainbergstraße und Belsdorfer Straße und an der Mainbergstraße 5 Bauplätze
- Mainbergstraße Ostseite 3 Bauplätze
- Weferlinger Straße zwischen Nr. 6 und Nr. 10 2 Bauplätze

27 Bauplätze

Ortsteil Belsdorf

- Ergänzungssatzung Hinter den Gärten 12 Bauplätze
- Hinter den Gärten östlich Nr. 10 4 Bauplätze
- Damsendorfer Weg zwischen Nr. 1 und Nr. 9, östlich Nr. 10, zwischen Nr. 19 und Nr. 23 4 Bauplätze
- südlich Konsumstraße Nr. 4 und südlich Wilhelmstraße Nr. 4 2 Bauplätze

22 Bauplätze

Ortsteil Böddensell

- Außenbereichssatzung Calvörder Weg 2 Bauplätze
- Bahnhofstraße zwischen Nr. 2 und Nr. 6 sowie zwischen Nr. 8 und Nr. 12, Nr. 9 und Nr. 13 4 Bauplätze
- Neunhäuser zwischen Nr. 22 und Nr. 24 1 Bauplatz
- südlich innerhalb des Straßenzuges Neunhäuser, Bäckergasse und Zum Schloss 3 Bauplätze

10 Bauplätze

Ortsteil Hasselburg

- Ergänzungssatzung Forsthausweg 2 Bauplätze
- Forsthausweg zwischen Nr. 2 und Nr. 4 4 Bauplätze
- südlich Haldensleber Straße Nr. 1 1 Bauplatz

7 Bauplätze

Ortsteil Lemsell

- südlich Waldweg Nr. 2 und Nr. 10 2 Bauplätze
- östlich Bülstringer Straße Nr. 2 1 Bauplatz

3 Bauplätze

Ortsteil Hilgesdorf

- Ivenroder Straße zwischen Nr. 4 und Nr. 10 5 Bauplätze
- Hörsinger Weg östlich Nr. 3 und zwischen Nr. 2 und Nr. 4 2 Bauplätze

7 Bauplätze

• Gemeinde Ingersleben

Ortsteil Alleringersleben

- Dorfstraße zwischen Nr. 3 und Nr. 5 1 Bauplatz
- Dorfstraße südlich Nr. 9, Nr. 11 und Nr. 13 3 Bauplätze
- nördlich Dorfstraße Nr. 7 1 Bauplatz
- Bauernstraße zwischen Nr. 25 und Nr. 27 1 Bauplatz
- östlich Bartensleber Weg 1 2 Bauplätze
- zwischen Alte Siedlung Nr. 2 und Nr. 8 2 Bauplätze
- zwischen Siedlung Nr. 14 und Nr. 20, südlich Siedlung Nr. 27 2 Bauplätze

12 Bauplätze

Ortsteil Eimersleben

- zwischen Teichstraße Nr. 107d und Nr. 107g, nördlich Teichstraße Nr. 107e 4 Bauplätze
- zwischen Teichstraße Nr. 108a und Nr. 109 2 Bauplätze
- zwischen Bauernstraße Nr. 1 und Nr. 122 2 Bauplätze
- südlich Magdeburger Straße Nr. 78 3 Bauplätze
- Hinter den Gärten nördlich Nr. 57c 1 Bauplatz
- östlich Hinter den Gärten 3 Bauplätze

15 Bauplätze

Ortsteil Morsleben

- Bauernstraße 6 Bauplätze
- Am Schacht östlich Nr. 2 1 Bauplatz
- Straße der Jugend westlich Nr. 12 1 Bauplatz
- Straße der Jugend westlich Nr.25, zwischen Nr. 17 und Nr. 21 sowie zwischen Nr. 13 und Nr. 17, östlich Nr. 1 und Nr. 2 9 Bauplätze
- Rosenwinkel zwischen Nr. 3 und Nr. 5 1 Bauplatz

18 Bauplätze

Ortsteil Ostingersleben

- Badewiese zwischen Nr. 3 und Nr. 7 sowie zwischen Nr. 7 und Nr. 11, östlich Nr. 11, zwischen Nr. 18 und Nr. 26 7 Bauplätze
- Hinterdorfstraße zwischen Nr. 8 und Nr. 14 sowie zwischen Nr. 31 und Nr. 39 2 Bauplätze
- Kreisstraße zwischen Nr. 16 und Nr. 26, südlich Nr. 25 4 Bauplätze
- südlich Eimersleber Weg 2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung Siedlung 1 Bauplatz

16 Bauplätze

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen aber auch in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Somit besteht zumindest die Möglichkeit eines Planverfahrens nach § 13a BauGB. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2015) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau maximal 50 % der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Allgemein wird ein Faktor von 0,5 (50% Wahrscheinlichkeit der Innutzungsnahme) verwendet.

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

Der dauerhafte Wohnungsleerstand in der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde mit ca. 137 Wohnungen in Wohnblöcken und 112 Wohnungen an sonstigen Standorten festgestellt. (vergleiche Punkt 3.3.1. der Begründung) Gemäß der in der empirica Studie /18/ aufgeführten Tendenz wird der Leerstand an Geschosswohnungsbauten im Planungszeitraum deutlich zunehmen. Inwieweit diese Einschätzung unter Berücksichtigung der derzeitigen Erfordernisse zur Unterbringung von Flüchtlingen noch aktuell ist, konnte bisher noch nicht verifiziert werden. Die hieraus zukünftig frei werdenden Bauflächen wurden bereits bei der Ermittlung des strukturellen Wohnflächenbedarfs berücksichtigt, in dem dort nur der zusätzliche Bedarf über die Nachnutzung dieser Flächen hinaus in Ansatz gebracht wurde.

Als Potential für die Nachnutzung substanzbedingt leerstehender Gebäude wurden 20 Bauplätze ermittelt.

Inwieweit die im Geschosswohnungsbau vorhandenen, nicht substanzbedingt leerstehenden Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden können bedarf einer Einzelfallprüfung, die derzeit für den Wohnblock in Flechtingen Bahnhof mit 44 leerstehenden Wohnungen durchgeführt wird. Grundsätzlich sollen diese Wohnungen zunächst für diesen Zweck vorgehalten werden, weshalb ein Bauflächenpotential aus dem Abbruch dieser Wohngebäude nicht zu berücksichtigen ist.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (50%)	Grundstücke in erschlossenen Bebauungsplänen WA-Gebiete	Grundstücke in teilweise erschlossenen WA-/MI-Gebieten	Grundstücke in nicht erschlossenen Bebauungsplangebieten	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	Rücknahme von Bauflächen	neue Baugebiete	gesamt
Gemeinde Altenhausen												
Altenhausen	18	1	10	0	0	0	10	7	+3	0	0	+3
Emden	11	1	6	0	0	0	6	8	-2	0	1	-1
Ivenrode	9	0	5	2	0	6	11	9	+2	6	5	+1
Gemeinde Beendorf												
Beendorf	6	1	3	4	0	42	50	35	+15	-15	0	±0
Gemeinde Bülstringen												
Bülstringen	2	1	2	2	3	27	35	35	0	-26	26	±0
Wiegitz	5	0	2	0	0	0	2	5	-3	0	3	±0
Gemeinde Calvörde												
Flecken Calvörde	57	4	30	21	15	0	66	34	+32	0	0	+32
Berenbrock, Elsebeck, Lössewitz	17	1	9	0	0	0	9	6	+3	0	0	+3
Dorst	4	0	2	1	1	5	9	3	+6	-5	0	+1
Grauingen	3	0	1	0	0	0	1	3	-2	0	2	±0
Klüden	3	0	1	0	0	0	1	5	-4	0	4	±0
Mannhausen	10	0	5	0	0	0	5	5	0	0	0	±0
Velsdorf	5	0	3	0	0	0	3	4	-1	0	0	-1
Wegenstedt	7	0	4	0	0	0	4	7	-3	0	3	±0
Zobbenitz	17	0	8	0	0	0	8	6	+3	0	0	+3
Gemeinde Erxleben												
Erxleben	8	2	5	0	0	0	5	21	-16	0	13	-3
Bregenstedt	4	1	2	0	20	0	22	11	+11	0	0	+11
Groß Bartensleben, Klein Bartensleben	7	0	4	0	0	0	4	7	-3	0	4	+1
Hakenstedt und Groppendorf	6	1	3	0	0	0	3	7	-4	0	0	-4
Uhrsleben	4	1	3	0	0	0	3	10	-7	0	8	+1
Gemeinde Flechtingen												
Flechtingen mit Bahnhof, Hasselburg, Lemsell, Hilgesdorf	31	3	17	31	20	0	68	136	-68	0	40	-28
Behnsdorf	26	1	14	0	0	0	14	21	-7	0	1	-6
Belsdorf	22	0	11	0	0	0	11	10	+1	0	0	+1
Böddensell	10	0	5	0	0	0	5	10	-5	0	2	-3
Gemeinde Ingersleben												
Alleringersleben	12	0	6	0	0	0	6	9	-3	0	0	+2
Eimersleben	15	0	7	5	0	0	12	11	-1	0	1	±0
Morsleben	18	1	9	6	5	0	20	9	+11	0	0	+11
Ostingersleben	16	1	8	0	0	0	8	6	+2	0	0	+2

Tabelle 20 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

Der Vergleich der in bestehenden Bebauungsplänen und im Zusammenhang der bebauten Ortslagen bestehenden Wohnbauflächenreserven mit dem Bedarf (Spalte Bedarfsdeckung von Tabelle 19) ergibt ein differenziertes Bild in den jeweiligen Ortsteilen.

Ein bedarfsgerechtes Angebot ist in den Ortsteilen der Gemeinde Altenhausen und in Bülstringen vorhanden. In Beendorf besteht ein Angebotsüberhang. In der Gemeinde Calvörde besteht ein wesentlicher Angebotsüberhang im Flecken Calvörde selbst und in Dorst. In Klüden und in Wegenstedt ist der Bedarf im Zusammenhang der bebauten Ortslage nicht vollständig gedeckt. In der Gemeinde Erxleben besteht ein erheblicher Angebotsüberhang in Bregenstedt, während der Bedarf in Erxleben, Hakenstedt sowie in Uhrsleben im Bestand nicht vollständig gedeckt ist. In Flechtingen ist eine erhebliche Unterdeckung des Bedarfes vorhanden, die weitere Baugebietsdarstellungen erfordert. In der Gemeinde Ingersleben ist in Morsleben ein ausreichendes Bauflächenangebot vorhanden, dass auch den geringen Bedarf der anderen Ortsteile mit abdeckt.

planerische Bewertung des Bauflächenangebotes

- **Gemeinde Altenhausen**
In Altenhausen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslage unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzungen und der noch freien Bauflächen im Baugebiet Hilgesdorfer Straße in Ivenrode ein weitgehend bedarfsgerechtes Angebot vorhanden. Die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes in Ivenrode würde die Herstellung neuer Erschließungsanlagen erfordern. Die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen ist jedoch nicht zielführend, da die Unterhaltung weiterer Straßen bei der rückläufigen Einwohnerzahl mit höheren finanziellen Belastungen für die Einwohner verbunden ist. Planerisch sinnvoller ist es, im Südosten der Ortschaft an der Altenhäuser Straße eine Ortsergänzung vorzunehmen und im Gegenzug die Bebauungsplanung für das Wohngebiet auf den bereits erschlossenen Teil zurückzunehmen.
 - Rücknahme Teilfläche Bebauungsplan Hilgesdorfer Straße,
 - Ergänzung der Ortslage Ivenrode an der Altenhäuser Straße,
 - Ergänzung der Ortslage Emden südlich des Steinbruchweges.
- **Gemeinde Beendorf**
In Beendorf ist ein Überangebot von ca. 15 Bauplätzen vorhanden, dass aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hinter den Höfen resultiert. Der Bebauungsplan weist noch 42 bisher nicht erschlossene Bauplätze auf. Eine vollständige Rücknahme der noch nicht erschlossenen Teile würde zu einer Unterdeckung des Bedarfes führen. Vorgesehen ist eine Teilrücknahme des nördlichen und westlichen Bereiches. Weiterhin wird empfohlen, durch eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Einordnung größerer Baugrundstücke den Angebotsüberhang um 15 Bauplätze zu reduzieren. Ein Angebotsüberhang kann hierdurch vermieden werden.
 - Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes Hinter den Höfen.
- **Gemeinde Bülstringen**
In der Gemeinde Bülstringen ist im Rahmen bisher rechtsverbindlicher Bebauungspläne eine Bedarfsdeckung gegeben. Berücksichtigung hat hierbei jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wohngebiet II nördlich der Straße Ohreweg gefunden, der bisher noch nicht erschlossen und in der vorliegenden Planfassung nicht erschließbar ist, da der Bereich entlang des Ohreweges von der Genehmigung ausgenommen wurde. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Wohnbaufläche wird durch die Gemeinde Bülstringen mit Unterstützung der BARO Lagerhaus GmbH für Arbeitskräfte des Unternehmens vorgehalten. Der Bedarf für diese Fläche ergibt sich aus den betrieblichen Entwicklungsabsichten des Unternehmens und dem hieraus resultierenden Wohnungsbedarf. Die Gemeinde Bülstringen ist daher an der Erhaltung des Bebauungsplanes interessiert und bereit, den Bebauungsplan auf der Grundlage der bereits vorliegenden Ausführungskonzeption so zu ändern, dass eine Erschließung ermöglicht werden kann.

Seitens der Obersten Landesentwicklungsbehörde wurde jedoch eingeschätzt, dass der Bebauungsplan nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und aufzuheben sei. Im Flächennutzungsplan ist er daher nicht mehr darzustellen.

Planerisch geeignet für eine Siedlungsflächenentwicklung sind vor allem Flächen, die stärker in die Ortslage integriert sind. Dies sind die Flächen südlich der Straße Am Sauerberg am südlichen Ortsrand von Bülstringen, die derzeit teilweise als Gärten genutzt werden und teilweise leer stehen. Weiterhin ist nördlich des Ohreweges eine ehemalige Kleingartenanlage vorhanden, die fast vollständig aufgelassen ist und sich aus planerischer Sicht für eine bauliche Nutzung entlang vorhandener Straßen und Wege eignet. Eine gemischte Fläche mit teilweise gewerblichen Nutzungen (ca. 2 Bauplätze) ist am Triftweg vorgesehen.

Die Gemeinde Bülstringen favorisiert die vorgesehenen Entwicklungen auf den Flächen der Gartenanlagen, südlich der Straße am Sauerberg und am Triftweg, Im Ortsteil Wieglitz der Gemeinde Bülstringen sind noch freie Flächen südlich der Dorfstraße vorhanden, die voll erschlossen sind und sich ebenfalls für eine Bebauung eignen.

- Aufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet II
- Ergänzung der Ortslage Bülstringen südlich der Straße Am Sauerberg
- Ergänzung der Ortslage Bülstringen am Triftweg
- Ergänzung der Ortslage Bülstringen auf der Kleingartenanlage am Ohreweg
- Ergänzung der Ortslage Wieglitz an der Dorfstraße

- **Gemeinde Calvörde**

Wie einführend dargestellt, weist der Flecken Calvörde im zentralen Siedlungsbereich eine sehr zerklüftete Siedlungsstruktur mit größeren innerörtlichen Baulücken auf. Die Aufnahme der Baulücken ergab einen Bestand von ca. 57 Baugrundstücken auf teilweise größeren Lücken in erschlossenen Bereichen. Der Angebotsüberhang beträgt 32 Bauplätze einschließlich der Flächen des Bebauungsplanes Teufelsküche. Die Flächen sind teilerschlossen. Eine Rücknahme von Plänen ist somit nicht sinnvoll. Da der Flecken Calvörde Bestandteil des vorgesehenen funktionsteiligen Grundzentrums Calvörde - Flechtingen ist, sind negative landesplanerische Auswirkungen durch den Angebotsüberhang nicht zu erwarten.

In den Ortsteilen ist weitgehend ein bedarfsgerechtes Angebot vorhanden. Lediglich in Grauingen, Klüden und Wegenstedt sind zur Behebung eines geringfügigen Unterangebotes kleinräumige Siedlungsentwicklungen vorgesehen. Das Überangebot an Bauflächen in Dorst kann durch Teilrücknahme des Bebauungsplanes reduziert werden.

- Teilrücknahme des Bebauungsplanes Nr. 1 Dorst,
- Ergänzung der Ortslage Grauingen nördlich des Weges nach Calvörde,
- Ergänzung der Ortslage Klüden im Norden westlich der Hauptstraße,
- Ergänzung der Ortslage Wegenstedt am Wiesenweg.

- **Gemeinde Erxleben**

In der Gemeinde Erxleben sind im Bestand ein deutliches Überangebot an Bauflächen in Bregenstedt und ein Fehlbedarf in Erxleben sowie in geringem Umfang in Uhrleben, und Hakenstedt gegeben. Die Oberste Landesplanungsbehörde hat eingeschätzt, dass aufgrund des Angebotsüberhangs in Bregenstedt der Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet Lange Stücke nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Eine Rücknahme von Bauflächen wird für erforderlich erachtet. Dies ist jedoch überwiegend nicht umsetzbar, da die Flächen bereits parzelliert und teilerschlossen sind. Weiterhin ist die Gemeinde vertraglich mit einem Erschließungsträger gebunden. Zur Rücknahme ist daher nur eine Teilfläche im Osten des Gebietes vorgesehen, die durch den Sportplatz und Gärten genutzt wird. Generelles Ziel der Gemeinde Erxleben ist es, in allen Ortsteilen ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen vorzuhalten, um dem Prozess der Abwanderung ortsansässiger Bürger, wie er in der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose angenommen wird, entgegen zu wirken. Dies ist jedoch nicht möglich, da aufgrund des erheblichen Angebotsüberhangs in Bregenstedt in den anderen Ortsteilen das Angebot eingeschränkt werden muss, um den Nachweis zu erbringen, dass der Rahmen der Eigenentwicklung nicht überschritten wird. Gegenüber dem

Vorentwurf des Flächennutzungsplanes musste daher auf die Baugebiete „Hinter den Gärten“ in Erxleben (4 Bauplätze) und „Wasserfuhre“ Hakenstedt (5 Bauplätze) verzichtet werden. Weiterhin wurden die innerörtlichen Bauflächenreserven in Bregenstedt durch die Darstellung von Grünflächen südlich und gegenüber dem Friedhof um 4 Bauplätze (bisher zu 50% angerechnet) reduziert. Der Überhang von 11 Bauplätzen im Wohngebiet Lange Stücke wurde hierdurch durch Rücknahme an anderer Stelle kompensiert.

Mit den vorgesehenen kleinflächigen Ergänzungen wird in den Ortsteilen Erxleben, Groß Bartensleben und Klein Bartensleben und Uhrsleben ein bedarfsgerechtes Angebot geschaffen.

- Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes Lange Stücken Bregenstedt
- Ergänzung der Ortslage Erxleben, südlich und nördlich Alvensleber Weg und am Emdener Weg
- Ergänzung der Ortslage Groß Bartensleben am Hörsinger Weg
- Ergänzung der Ortslage Klein Bartensleben an der Hauptstraße
- Ergänzung der Ortslage Uhrsleben am Westrand der Siedlung und an der Erxleber Straße

- **Gemeinde Flechtingen**

In der Gemeinde Flechtingen besteht im Grundzentrum Flechtingen ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Dieser resultiert aus dem hohen Arbeitskräftebedarf der ortsansässigen Betriebe (Median Klinken, Rockwool, Natursteinwerk, Textilpflege). In Flechtingen sind im zentralen Siedlungsbereich ca. 1.350 Arbeitsplätze bei 1.650 Einwohnern vorhanden. Flechtingen weist eine sehr hohe Arbeitsplatzzentralität auf. Um das Potential an Arbeitskräften für die Betriebe dauerhaft arbeitsplatznah im zentralen Ort zu sichern, ist eine bedarfsrechte Bereitstellung von Wohnbauland dringend erforderlich. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich der Anteil der nichtberufstätigen Bevölkerungsteile an der Wohnbevölkerung deutlich erhöhen, so dass zur Sicherung des Arbeitskräftepotentials ein Zuzug nach Flechtingen erforderlich ist. Aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes in Flechtingen bestehen gute Chancen einen Zuzug auch zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten gleichbleibenden Einwohnerzahl in Flechtingen bis zum Jahr 2025 und der Abnahme der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter von 63,3% auf 53,4% wäre ein Einwohnerzuwachs um 18,5% anzustreben, um den Umfang der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter und damit das bestehende Arbeitskräftepotential konstant zu halten. Ein solcher Einwohnerzuwachs wird jedoch praktisch als nicht umsetzbar eingeschätzt. Die Gemeinde Flechtingen orientiert sich an einem Bedarf, der bei einer gleichbleibenden stabilen Einwohnerzahl entsteht. Die Entfernung zu Calvörde, einem Ort mit umfangreichen Bauflächenreserven ist mit ca. 5 Kilometer zum Arbeitsplatzstandort Rockwool in Flechtingen Bahnhof so gering, dass dort vorhandene Bauflächenreserven zur Sicherung des Arbeitskräftepotentials für Flechtingen mit nutzbar sind.

- Baugebiete ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen, Teilfläche Süd und südlich der Behnsdorfer Straße
- Ergänzung der Ortslage Böddensell am Calvörder Weg

- **Gemeinde Ingersleben**

In der Gemeinde Ingersleben ist in allen Ortsteilen ein ausreichendes Angebot an Bauflächen für den ermittelten Eigenbedarf vorhanden. Ein Überangebot besteht in Morsleben. Dieses resultiert aus dem hohen innerörtlichen Verdichtungspotential und den Bauflächenreserven des vollständig erschlossenen innerörtlichen Bebauungsplanes. Eine Minderung des Überangebotes kann durch eine Vergrößerung der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet erreicht werden. Eine geringfügige Erweiterung für einen Bauplatz ist in Eimersleben vorgesehen. Es wird eingeschätzt, dass diese Erweiterung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einhaltung des Eigenentwicklungszieles hat.

- Ergänzung der Ortslage Eimersleben nördlich der Teichstraße

Einen Ausgleich von Bedarf und Angebotsüberhang durch eine Umlenkung von Bauwilligen in andere Ortsteile zu erreichen ist nicht zielführend, da der bestehende Bedarf sich überwiegend

aus den Ortslagen selbst ergibt und die Gemeinde eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung in allen Ortslagen anstrebt. Die Verbandsgemeinde beabsichtigt, soweit möglich in Anpassung an den Bedarf Rücknahmen von Baugebieten in den Orten mit Angebotsüberhang und die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen in den Ortschaften mit zusätzlichem Bedarf vorzunehmen. Die verbindliche Bauleitplanung obliegt jedoch den Gemeinden.

3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

Auf Grundlage der planerischen Einschätzung des Bedarfsüberhanges an Bauplätzen ist eine Rücknahme von bestehenden Baurechten in Dorst und Ivenrode vorgesehen. In Ivenrode soll die Rücknahme eine Ausweisung an anderer Stelle ersetzen.

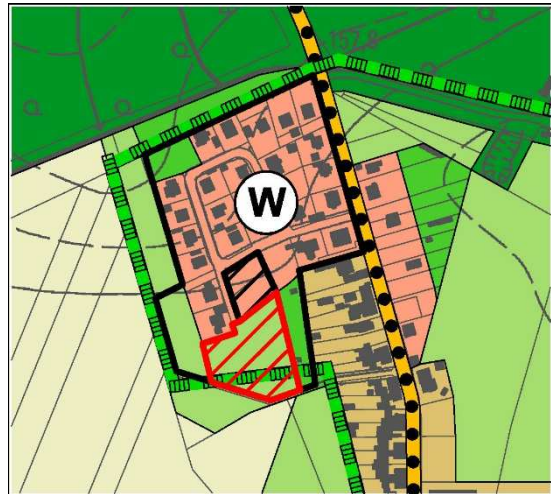
Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Gemeinde Altenhausen

Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Straße

Rücknahme 6 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

Die hierdurch entstehende fehlende Bedarfsdeckung wird im Südosten der Ortschaft südöstlich der Altenhäuser Straße ausgeglichen.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Beendorf

Bebauungsplan Hinter den Höfen

Rücknahme 15 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

In Beendorf ist das Baugebiet Hinter den Höfen noch nicht erschlossen. Eine Rücknahme des Umfangs des Baugebietes ist im Norden und Westen vorgesehen. Weiterhin soll durch die Vergrößerung der Baugrundstücke die Bau-dichte so reduziert werden, dass insgesamt ca. 15 Bauplätze weniger entstehen. Nach Rücknahme dieses Teiles des Bebauungsplanes wäre in Beendorf ein bedarfsgerechtes Angebot vorhanden.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet II"

Rücknahme des nicht erschlossenen Ostteils des Bebauungsplanes 26 Bauplätze (rot schraffierte Fläche)

Nach Rücknahme dieses Teils des Bebauungsplanes wäre in Bülstringen ein bedarfsgerechtes Angebot vorhanden.



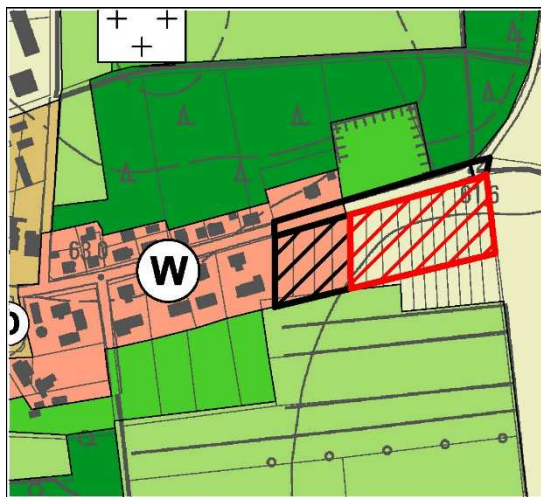
[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Calvörde

Bebauungsplan Nr.1 Dorst

Rücknahme nicht erschlossener Bereiche, 5 Bauplätze (rot schraffierte Flächen)

In Dorst steht auch nach der Rücknahme noch ein bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Erxleben

Bebauungsplan Lange Stücken Bregenstedt

Rücknahme von Flächen im Osten des Plangebietes, 9 Bauplätze (rot schraffierte Flächen)

Hierdurch kann der Angebotsüberhang in Bregenstedt reduziert werden.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Reduktion der Angebotsüberhänge an Wohnbauflächen das Wohnbauflächenangebot in den betroffenen Ortschaften dem Bedarf angenähert werden kann.

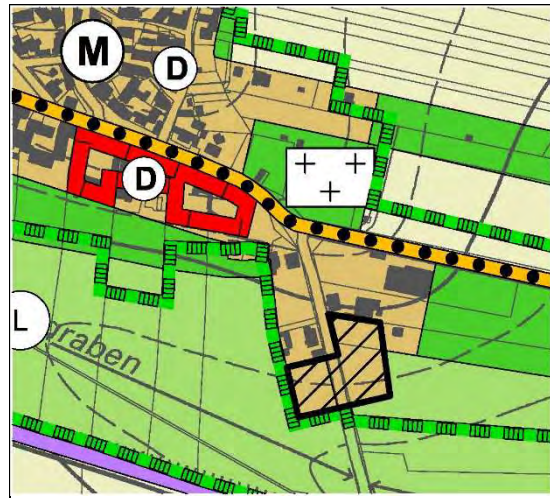
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

Ziel der Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen ist es, in allen Ortsteilen Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen insbesondere in den Gemeinden Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben und Ingersleben entgegen zu wirken.

Gemeinde Altenhausen

Ortsteil Ivenrode, südlich Altenhäuser Straße
0,48 Hektar, 5 Bauplätze

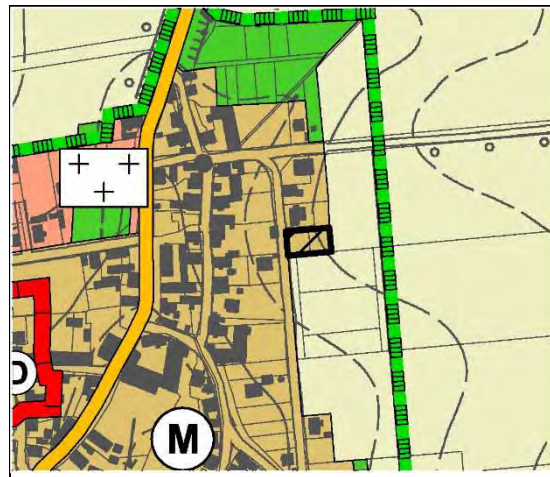
Die Fläche soll in Verlängerung des Weges abgehend von der Altenhäuser Straße nach Süden angeordnet werden. Der Weg ist ortsüblich hergestellt und eignet sich als Erschließungsanlage.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Emden, südlich des Steinbruchweges
0,1 Hektar, 1 Bauplatz.

Die Fläche soll in Verlängerung der vorhandenen Bebauung nach Süden angeordnet werden. Der Weg ist von Norden her ortsüblich hergestellt und eignet sich als Erschließungsanlage.

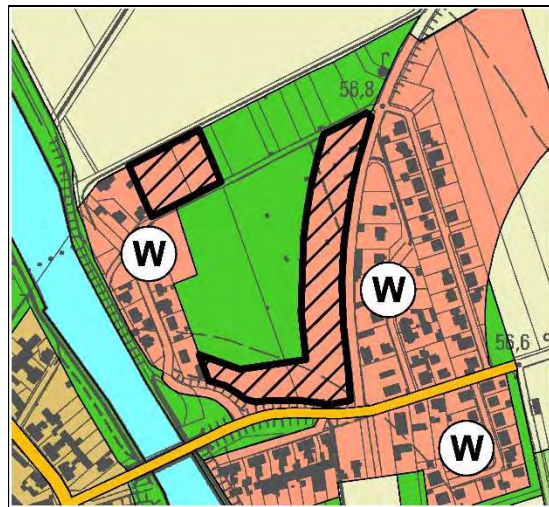


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

Ortsteil Bülstringen, Siedlung und Gartenweg
Gartenanlage
1,83 Hektar, 16 Bauplätze

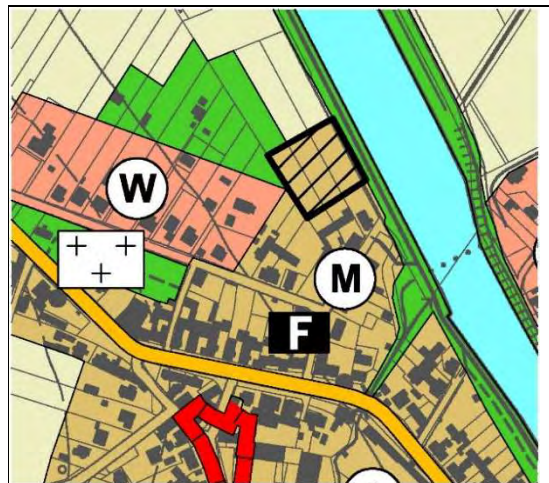
Die Fläche ist durch die Siedlung und den Gartenweg erschlossen. Der alte Bahndamm ist örtlich als Weg vorhanden, muss jedoch noch ausgebaut werden.



[ALK/TK10 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Bülstringen, Nördlich Triftweg / Am Kanal
0,4 Hektar gemischte Baufläche, 2 Bauplätze.

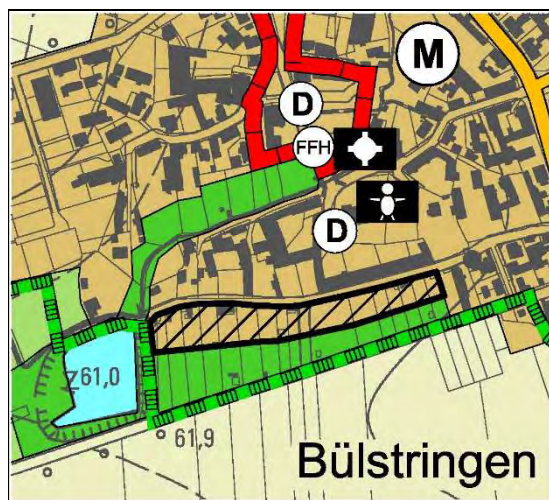
Die Fläche wird derzeit teilweise durch einen Betrieb als Lagerfläche genutzt. Für die Fläche ist eine Ergänzungsatzung vorgesehen, die die betriebliche Nutzung und die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglichen soll. Die Fläche wurde daher zu 50% auf das Wohnbauflächenpotential mit 2 Bauplätzen angerechnet.



[ALK/TK10 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Bülstringen, Am Sauerberg
0,74 Hektar, 8 Bauplätze.

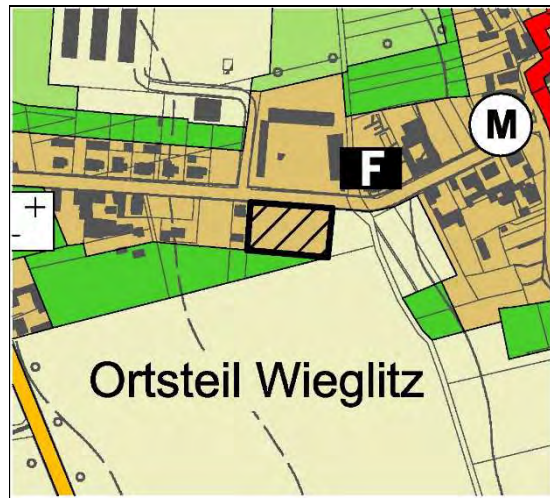
Abrundung der Ortslage nach Süden durch eine Baureihe an der Straße Am Sauerberg. Die Fläche wird als Bestandteil der Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt, es ist jedoch eine überwiegende Wohnnutzung zu erwarten. Dies wurde bei der Anzahl der anzurechnenden Bauplätze berücksichtigt. Die Fläche ist im Bestand erschlossen.



[ALK/TK10 10/2012] © LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Wieglitz, südlich Dorfstraße
0,3 Hektar, 3 Bauplätze,

innerörtliche Ergänzung südlich der Dorfstraße, voll erschlossener Bereich, im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Alternativen durch innerörtliche Verdichtung an anderer Stelle geprüft, hierbei wurde festgestellt dass die vorhandenen Baulücken aufgrund stabiler ausgeübter Nutzungen nicht zur Verfügung stehen.

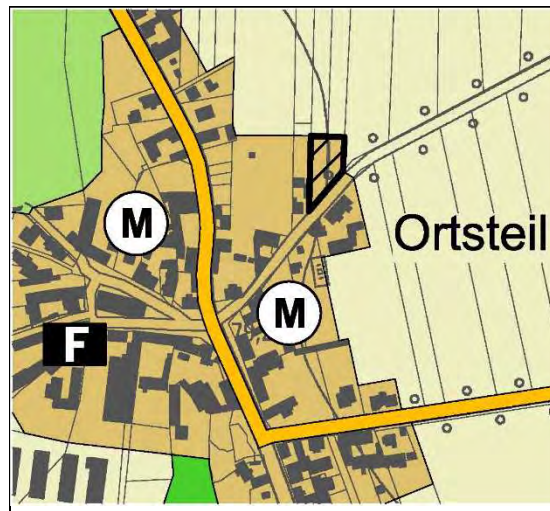


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Calvörde

Ortsteil Grauingen, am Ortsausgang des
Weges in Richtung Calvörde
0,13 Hektar, 2 Bauplätze.

In Grauingen besteht ein geringer Bedarf für Wohnbauflächen. Bereits im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung an der Dorfstraße wurde geprüft, ob für den örtlichen Bedarf innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden können. Diese Flächen weisen jedoch stabile Gartennutzungen auf und stehen nicht zur Verfügung. Für den örtlichen Bedarf wurde daher ein kleiner Ergänzungsbereich vorgesehen.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Klüden, Hauptstraße am nördlichen
Ende des Ortes
0,4 Hektar, 4 Bauplätze

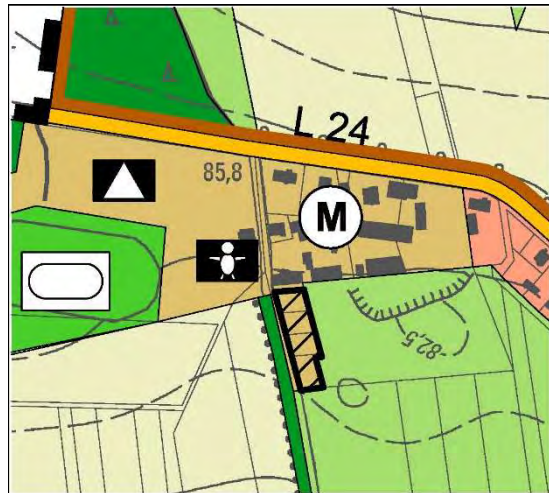
Die Hauptstraße (Kreisstraße K 1106) erschließt nördlich des ehemaligen Bahndammes weitere Flächen. Östlich der Hauptstraße ist bereits eine Ergänzungssatzung wirksam. Die Ortslage soll westlich des bebauten Bereiches ergänzt werden. Es ist die Errichtung von bis zu 4 Einfamilienhäusern möglich. Eine Ergänzungssatzung befindet sich bereits in Aufstellung.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Wegenstedt, Wiesenweg
0,2 Hektar, 3 Bauplätze

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand und wird durch den Wiesenweg erschlossen. Bereits seit längerer Zeit ist hier eine Bebauung geplant. Hierfür wurden vier Grundstücke mit einer Größe von jeweils 500 m² parzelliert. Diese Grundstücksgröße entspricht jedoch nicht der Nachfrage nach größeren Baugrundstücken, so dass auf dieser Fläche zwei bis drei Bauplätze berücksichtigt werden. Sie dienen dem örtlichen Bedarf.

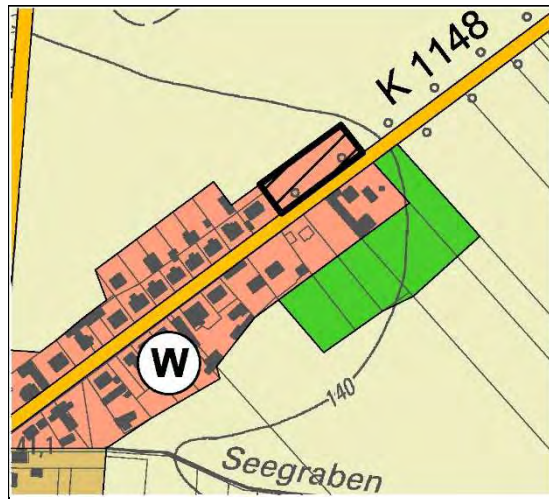


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Erxleben

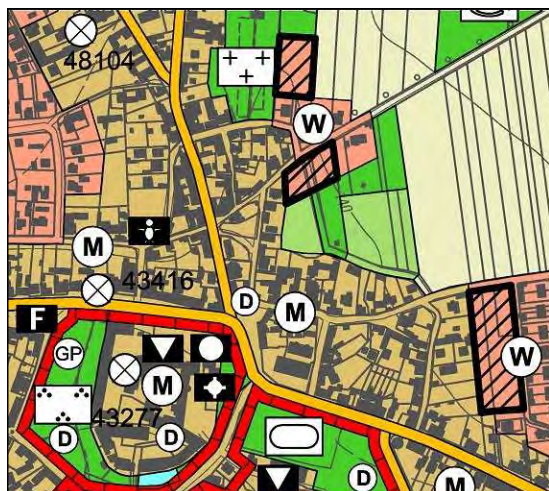
Ortsteil Erxleben, Nordseite Emdener Weg
0,27 Hektar, 3 Bauplätze

Der Emdener Weg ist auf der gegenüberliegenden Seite bebaut. Die Leitungen der Ver- und Entsorgung liegen an. Die Fläche dient der maßvollen Abrundung der Ortslage von Nordosten.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Erxleben
südlich und nördlich Alvensleber Weg
0,68 Hektar, 5 Bauplätze
westlich Birkenweg
0,93 Hektar, 8 Bauplätze



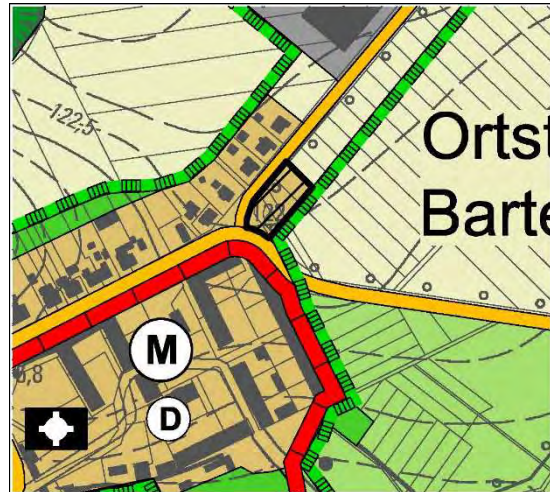
[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-17108/2010

Die weiteren vorgesehenen Ergänzungen in Erxleben betreffen eine Fläche südlich des Alvensleber Weges sowie Bauflächen zwischen der Ortslage und dem Wohngebiet Birkenweg. Alle Flächen sind in die Siedlungsstruktur integriert und stellen keine wesentlichen Expansionen in Außenbereichsflächen dar.

Ortsteil Groß Bartensleben, Hörsinger Weg
0,18 Hektar, 2 Bauplätze

In Groß Bartensleben stehen keine innerörtlichen Bauflächenreserven zur Verfügung. Für den ortsgebundenen Bedarf sollen daher zwei Bauplätze am Hörsinger Weg vorgehalten werden.

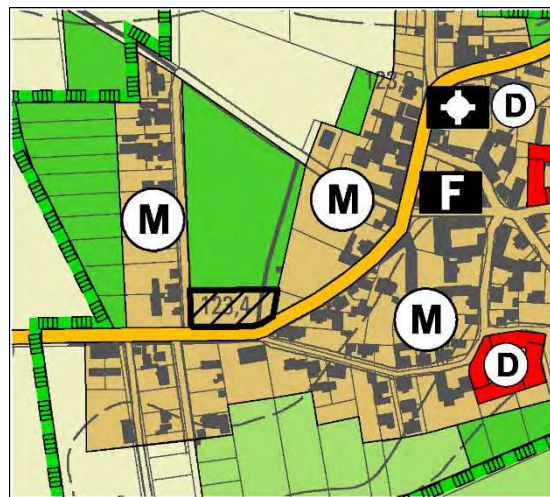
[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18-17108/2010



Ortsteil Klein Bartensleben, Hauptstraße
0,2 Hektar, 2 Bauplätze

In Klein Bartensleben eignet sich die innerörtliche Baufläche zwischen Siedlung und der Bebauung an der Hauptstraße für eine kleinflächige Ergänzung.

[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

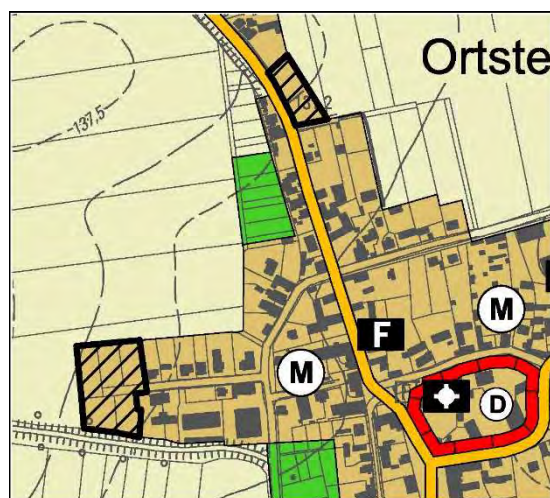


Ortsteil Ursleben, Westrand Siedlung
0,62 Hektar, 5 Bauplätze

Erxleber Straße Baulücke
0,25 Hektar, 3 Bauplätze

Die Flächen am Westrand der Siedlung sind bereits parzelliert. Sie waren in der Vergangenheit für eine Ergänzung der Ortslage vorgesehen. Im Norden von Ursleben besteht eine größere Lücke an der Erxleber Straße. Die Grundstücke sind erschlossen. Die Ortslage könnte hier ergänzt werden.

[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010



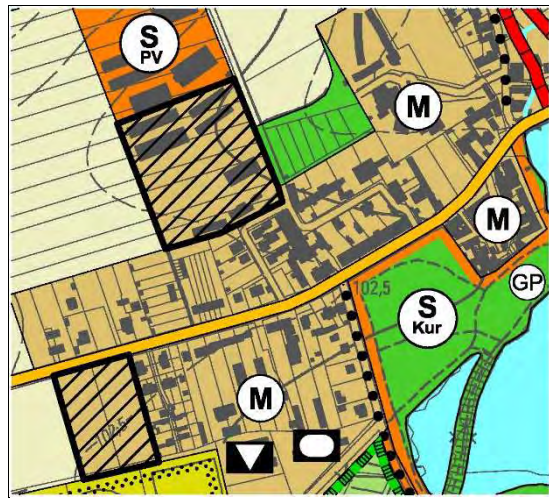
Gemeinde Flechtingen

Ortsteil Flechtingen

ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen, Teilfläche Süd
2,30 Hektar, ca. 28 Bauplätze

südlich Behnsdorfer Straße
1,14 Hektar, ca. 12 Bauplätze

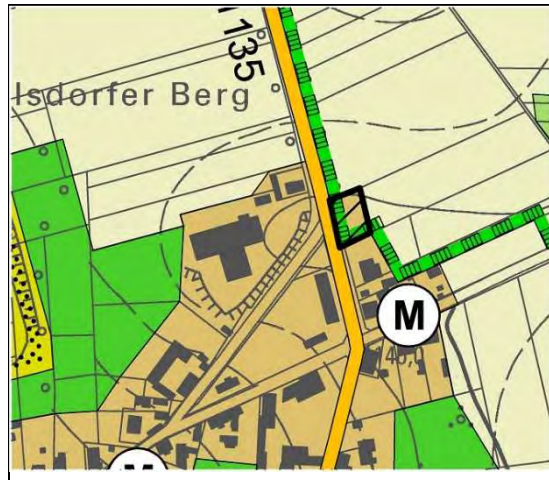
In Flechtingen befindet sich am Weg zum Mühlenberg eine ehemalige Stallanlage, die derzeit nicht genutzt wird. Die Entwicklung dieser Fläche als zukünftige Baufläche zur Deckung des Wohnbedarfes ist mit erheblichen Problemen behaftet, da eine Bodenueordnung noch nicht stattgefunden hat. Es besteht kein einheitliches Eigentum an Grundstücken und Gebäuden. Weiterhin ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden. Langfristig soll diese Fläche in den ortsnahen Teilen als Wohngebiet entwickelt werden. Eine kurzfristige Entwicklungsperspektive besteht für die Fläche südlich der Behnsdorfer Straße. Diese wird im Westteil noch landwirtschaftlich genutzt.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Behnsdorf, östlich Mainbergstraße 0,12 Hektar, 1 Bauplatz

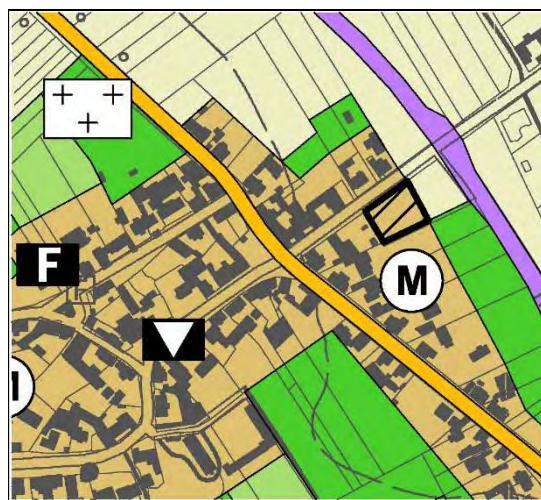
Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsausgang in Richtung Belsdorf auf der Ostseite der Straße, die Westseite ist bereits bebaut. Für die Lage im Landschaftsschutzgebiet liegt eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde vom 31.08.2008 vor. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet legt keine Verbote für die Errichtung baulicher Anlagen sondern einen Erlaubnisvorbehalt fest. Die Ergänzung fügt sich in die Ortsstruktur ein.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Ortsteil Böddensell, südlich Calvörder Weg
0,15 Hektar, 2 Bauplätze

Der Calvörder Weg ist ortsüblich ausgebaut und erschließt die Flächen östlich der Bahnlinie, die im Rahmen einer Außenbereichssatzung ergänzt wurden. Die Ergänzung fügt sich in die Ortsstruktur ein.

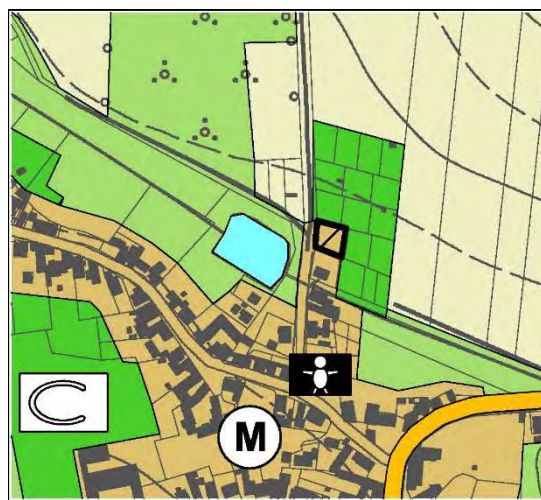


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Gemeinde Ingersleben

Ortsteil Eimersleben, nördlich Teichstraße
0,1 Hektar, 1 Bauplatz

Am nördlichen Ende von Eimersleben gegenüber dem Teich befindet sich eine Gartenanlage, die teilweise brach liegt. Ein Grundstück soll als Baugrundstück nachgenutzt werden.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Insgesamt kann durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit in allen Ortsteilen der Verbandsgemeinde Flechtingen ausreichend Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorfgebieten der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Für die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten sind im Gebiet der Verbandsgemeinde derzeit keine Voraussetzungen zu erkennen.

Bestand und Planung

Dörfliche Gebiete sind seit Jahrhunderten geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Erst seit der Industrialisierung und dem damit verbundenen erhöhten Störgrad von Gewerbebetrieben sind zunehmende Konflikte zwischen der Wohnfunktion und dem Gewerbe, aber auch der industrialisierten Landwirtschaft entstanden. Diese Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk fester Bestandteil dörflicher Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben dargestellt. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
 - Beendorf Ortskern Bebauung am Rundahlsweg,
 - Calvörde Ortskern des Fleckens Calvörde, Haldensleber Straße und Amtsweg,
 - Erxleben Ortskern Erxleben,
 - Flechtingen Ortskern Flechtingen mit Schloss und zentralen Kureinrichtungen, Verwaltung Natursteinwerk und Flächen an der Behnsdorfer Straße.

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
 - Altenhausen gesamte Ortslage
 - Emden gesamte Ortslage ohne Bereich nördlich Zum Finkenbusch
 - Ivenrode gesamte Ortslage ohne Siedlung und ohne neues Wohngebiet an der Hilgesdorfer Straße
 - Bülstringen Ortskern und Bebauung am Zernitzer Weg
 - Wieglitz gesamte Ortslage
 - Berenbrock gesamte Ortslage

- Dorst Ortskern mit Schloss und ehemaligem LPG- Gelände
- Elsebeck gesamte Ortslage
- Klüden gesamte Ortslage
- Lössewitz gesamte Ortslage
- Grauingen gesamte Ortslage
- Mannhausen gesamte Ortslage
- Velsdorf Ortslage ohne Wohngebiet Am Stragel
- Wegenstedt alte Ortslage an der Neuen Straße
- Zobbenitz Ortslage mit Ausnahme eines Einfamilienhausbereiches an der Bahnhofstraße
- Erxleben Bereich Altenhäuser Straße und südlich des Ortskerns
- Bregenstedt gesamte Ortslage mit Ausnahme des Wohngebietes und der Bebauung an der Wilhelm-Pieck-Allee
- Groß Bartensleben gesamte Ortslage
- Klein Bartensleben gesamte Ortslage
- Groppendorf gesamte Ortslage
- Hakenstedt gesamte Ortslage mit Ausnahme der geplanten Neubebauung an der Wasserfuhr
- Uhrsleben Ortslage mit Ausnahme der Siedlung
- Hasselburg gesamte Ortslage
- Lemsell gesamte Ortslage
- Behnsdorf gesamte Ortslage
- Belsdorf gesamte Ortslage
- Böddensell gesamte Ortslage
- Hilgesdorf Bebauung im Südosten der Ortslage
- Alleringersleben gesamte Ortslage
- Eimersleben gesamte Ortslage ohne Baugebiet Am Kirschberg
- Morsleben gesamte Ortslage ohne Wohngebiet Am Info Haus und Siedlung
- Ostingersleben gesamte Ortslage ohne Siedlung

Wenn auch in den Ortschaften derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerns weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.

Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung im Bestand gesichert werden. Viele landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden sich in gemischten Bauflächen. Sie sind Bestandteil dörflichen Lebens. Ihre Erhaltung soll gefördert werden. Dies beinhaltet auch die Akzeptanz von gebietstypischen Gerüchen aus Tierhaltungen im dörflichen Umfeld und aus der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie aus der Düngung der Felder. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Geringfügige Erweiterungen von alten Dorflagen, die als Wohngebiete aufgrund ihrer geringen Größe keinen eigenen Gebietscharakter aufweisen, wurden als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft insbesondere:

- Ivenrode südlich der Altenhäuser Straße,
- Emden Ergänzung südlich Steinbruchweg,
- Bülstringen nördlich Triftweg und südlich Am Sauerberg,
- Wieglitz südlich Dorfstraße,
- Klüden Ergänzung im Nordosten an der Hauptstraße,

- Wegenstedt Ergänzung Wiesenweg,
- Groß Bartensleben Ergänzung Hörsinger Weg,
- Klein Bartensleben Ergänzung Hauptstraße,
- Erxleben Ergänzung Hinter den Gärten im Süden der Ortslage,
- Ursleben Ergänzung im Osten und Norden der Ortslage,
- Flechtingen Bebauung südlich der Behnsdorfer Straße,
- Behnsdorf Ergänzung nördlich Neuer Weg,
- Böddensell Ergänzung am Calvörder Weg,
- Eimersleben Ergänzung nördlich Teichstraße.

Die vorstehenden gemischten Bauflächen werden überwiegend Wohnwecken dienen. Eine separate Darstellung als Wohngebiet wurde aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes nicht vorgesehen, sondern die Darstellung an die benachbarte gemischte Baufläche angefügt.

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde Flechtingen bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen.

Aufgrund der Struktur der Verbandsgemeinde ist darauf zu achten, dass in allen Gemeinden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden, die in der Lage sind, die Kommunalfinanzen auskömmlich zu gestalten. Dies schließt nicht aus, dass in den zentralen Orten Schwerpunkte zu setzen sind.

Schwerpunkt der gewerblichen Arbeitsplätze in der Verbandsgemeinde Flechtingen mit 1.457 Arbeitsplätzen ist derzeit die Gemeinde Flechtingen, gefolgt von Calvörde mit 1.088 Beschäftigten. Nur in Flechtingen übersteigt die Zahl der Einpendler die Anzahl der Auspendler. Die wichtigsten Arbeitgeber sind die Median Kliniken, die Rockwool GmbH, die Natursteinwerke und die Puschendorf Textilpflege in Flechtingen, die Firma Feinkost Refresco und die HATEFO GmbH in Calvörde und die BARO Lagerhaus GmbH & Co und das Knauf Perlitwerk in Bülstringen. Im Süden sind in Erxleben und Ursleben Speditions- und Baubetriebe sowie der Rasthof Ursleben vorhanden. In Morsleben befindet sich das Endlager für schwach- und mittelradioaktive Stoffe (ERAM).

Als strukturschwach sind die Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Erxleben und Ingersleben einzustufen, in denen jeweils mehr als 50% der Beschäftigten auspendeln. Trotz des Arbeitsplatzschwerpunktes in Flechtingen übersteigt die Zahl der Auspendler aus der Verbandsgemeinde die Zahl der Einpendler um 2.112 Auspendler. Das Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen beträgt 1 : 0,69 und liegt damit unter dem Vergleichswert des Landkreises Börde 1 : 0,79.

Im Vergleich mit dem Landkreis Börde und dem Land Sachsen-Anhalt stellt sich dies wie folgt dar:

	Einwohner	Erwerbs- tätige	Arbeits- plätze	Einpendler	Aus- pendler	Verhältnis Erwerbs- tätige / Arbeits- plätze
Altenhausen	1.117	456	77	45	426	1 : 0,17
Beendorf	885	371	79	61	353	1 : 0,21
Bülstringen	867	401	359	313	355	1 : 0,90
Calvörde	3.502	1.616	1.088	746	1.285	1 : 0,67
Erxleben	2.918	1.278	590	365	1.066	1 : 0,46
Flechtingen	2.872	1.266	1.457	1.115	937	1 : 1,15
Ingersleben	1.390	589	255	202	537	1 : 0,43
Verbandsge- meinde Flechtingen	13.551	5.606	3.905	2.847	4.959	1 : 0,69
Landkreis Börde	173.383	73.265	58.235	18.953	34.729	1 : 0,79
Land Sachsen- Anhalt	2.248.917	839.147	769.214	66.123	136.056	1 : 0,92

Tabelle 21 Anzahl der Erwerbstätigen und Anzahl der Arbeitsplätze, Quelle /15/

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verbandsgemeinde Flechtingen überwiegend ländlich strukturiert ist und aufgrund der Nähe zu den Mittelzentren Haldensleben und Helmstedt sowie der guten Anbindung der Gemeinden Erxleben und Ingersleben an die Bundesautobahn A 2 traditionelle Pendlerbeziehungen nach Haldensleben, Helmstedt, Wolfsburg und Magdeburg bestehen. Dennoch bietet der Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 2 für Erxleben und Ingersleben Potential das Verhältnis von Erwerbstätigen zu Arbeitsplätzen nachhaltig zu verbessern, da beide Gemeinden durch eine hohe Anzahl von Auspendlern geprägt sind. Hierfür ist die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen notwendig.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Verbandsgemeinde Flechtingen betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die Gewerbeflächenangebote nach allen Standortpräferenzen vorhalten möchte. Dies sind:

- Anschluss an die Binnenwasserstraße Mittellandkanal in Bülstringen und Calvörde
- Anschluss an das Schienennetz in Flechtingen und Bülstringen
- Anschluss an die Bundesautobahn A 2 in Erxleben und Ingersleben
- Lage im 50-Kilometer-Zulieferbereich zu Wolfsburg für die Standorte Calvörde, Flechtingen und Ingersleben

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen

Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Zur Thematik der zentralen Orte wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.5. der Begründung verwiesen. Die Standorte in den funktionsteiligen zentralen Ortsteilen Calvörde und Flechtingen weisen unterschiedliche Standortbedingungen auf (Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz und an das Binnenwasserstraßennetz) und ergänzen sich daher sinnvoll. Darüber hinaus ist die Nutzung der anderen vorgenannten Standortpotentiale erforderlich, die nur außerhalb der zentralen Orte bestehen. Diese Standortvorteile sind:

- der Anschluss an die Bundesautobahn A 2 in den Gemeinden Erxleben und Ingersleben
- die Trimodalität des Standortes Bülstringen (Anschluss an das Wasserstraßennetz, den Schienenverkehr und die Straße)

Die Nutzung der Standortpotentiale erfordert die Vorhaltung von Gewerbeflächen auch außerhalb der zentralen Orte.

Gemäß dem Ziel 29 des Landesentwicklungsplanes /9/ haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60) /9/. Zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde Flechtingen gehören:

- Beendorf Gewerbegebiet Schacht Marie am Rundahlsweg,
- Bülstringen Gewerbe- und Industriegebiet mit der BARO Lagerhaus GmbH, der Ölmühle und dem Knauf Perlitwerk (Bebauungsplan Industriegebiet II)
- Calvörde Gewerbegebiet Neues Land, Hafenumschlag der Getreidewirtschaft am Mittellandkanal, Betriebsgelände des Sondermaschinenbaus Am Grieps,
- Erxleben Gewerbegebiet Am Oesterborn / Lustgartenbreite, Gewerbegebiet der Raiffeisen am Bahnhof, Gewerbegebiet ehem. KfL Hörsinger Straße,
- Groß Bartensleben Gewerbegebiet Hörsinger Weg
- Ursleben Gewerbegebiet Speditionsbetrieb Emons, Rasthof Ursleben,
- Hakenstedt Gewerbegebiet Am Silberberg (Autologistik), Gewerbegebiet Östlich der Ovelgünner Chaussee,
- Flechtingen Gewerbe- und Industriegebiet Bahnhof Flechtingen (Rockwool, Textilpflege Puschendorf, Biogas, Raiffeisen etc.), Gewerbegebiet an der Feuerwehr, Gewerbegebiet Hilgesdorfer Straße (Spedition),
- Behnsdorf Gewerbehof Weferlinger Straße, Gewerbegebiet Neuer Weg (Winkelmann Recycling GmbH)
- Alleringersleben Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik,
- Morsleben Gewerbegebiet Endlager Morsleben (ERAM),
- Ostingersleben Betriebsgelände am Alleringersleber Weg.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Verbandsgemeinde Flechtingen sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in den dargestellten gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden, wobei erhebliche Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen zu vermeiden sind. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Für einige überwiegend an Standorten im Außenbereich angesiedelten Betriebe ist die Darstellung von Sonderbauflächen erforderlich (zum Beispiel Rasthof Uhrleben), da diese Betriebe standortgebunden sind und die Gebiete nicht für eine allgemeine gewerbliche Nutzung genutzt werden sollen.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Rohstoffgewinnungsbetriebe im Außenbereich zulässig (z.B. Natursteinwerk). Diese bedürfen nicht der Darstellung von Bauflächen.

Bestand

Wie bereits in den historischen und siedlungsgeschichtlichen Erläuterungen erwähnt, war das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen über Jahrhunderte hauptsächlich land- und forstwirtschaftlich geprägt. Es entwickelten sich daher zunächst Gewerbebetriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, Holzverarbeitungsbetriebe und Ziegeleien, z.B. die Brennereien, Sägewerke und Zuckerfabriken. Mit der Umstrukturierung der Land- und Forstwirtschaft entfielen nach 1990 viele Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe konnten sich mit wenigen Ausnahmen in Wettbewerb behaupten. Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben gelangen nach 1990 in Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben.

Folgende Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen sind vorhanden:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen seit 1990						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
1. Gemeinde Bülstringen						
Gewerbe- und Industriegebiet, Bebauungsplan Nr. 1/92	15.03.1993	17,19 ha	15,44 ha	0 ha	teilweise geeignet	erschlossen
Industriegebiet II, Bebauungsplan Nr. 1/06 i.d.F. der 4. Änderung	14.12.2010	15,22 ha	11,66 ha	0 ha	geeignet	erschlossen
2. Gemeinde Calvörde						
Gewerbe- und Industriegebiet Neues Land einschließlich 1. Änderung und Erweiterung Logistikzentrum	10.06.1991 11.03.2013	51,94 ha	45,12 ha	5,70 ha	teilweise geeignet	erschlossen
3. Gemeinde Erxleben						
Gewerbegebiet Erxleben	16.10.1991	19,66 ha	15,32 ha	4,50 ha	nicht geeignet	erschlossen
vorhabenbezogener Bebauungsplan (Emons) Logistikbetrieb Uhrsleben	17.01.2008	3,70 ha	3,70 ha	0 ha	teilweise geeignet	erschlossen
Erweiterung Logistikbetrieb Uhrsleben (Emons)	in Aufstellung	2,20 ha	2,20 ha	betrieblich gebunden	geeignet	erschlossen
Gewerbegebiet Groß Bartensleben	in Aufstellung	3,82 ha	3,61 ha	0,9 ha	nicht geeignet	erschlossen
Gewerbegebiet Hakenstedt Ovelgünner Chaussee	in Aufstellung	4,47 ha	4,20 ha	0 ha	geeignet	erschlossen
4. Gemeinde Flechtingen						
Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Bahnhof	12.03.1992	3,01 ha	2,70 ha	0 ha	nicht geeignet	erschlossen
zwei Bebauungspläne Erweiterung Rockwool in Flechtingen und Böddensell	23.02.2011 04.05.2011	4,78 ha	4,78 ha	0 ha	teilweise geeignet	erschlossen
Biogasanlage Flechtingen	11.06.2010	6,84 ha	6,84 ha	0 ha	geeignet	erschlossen
Flechtingen An der Feuerwehr	09.08.2004	1,01 ha	1,01 ha	0 ha	nicht geeignet	erschlossen
5. Gemeinde Ingersleben						
Alte Zuckerfabrik Alleringersleben und Mc Donalds Schnellrestaurant	26.01.2000	7,26 ha	6,71 ha	1,71 ha	geeignet	teilweise erschlossen
gesamt				13,81 ha		

Tabelle 22 bestehende Bebauungspläne für Gewerbegebiete

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne stehen damit derzeit ca. 18,60 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Diese sind bis auf die Teilfläche der Alten Zuckerfabrik Ingersleben erschlossen.

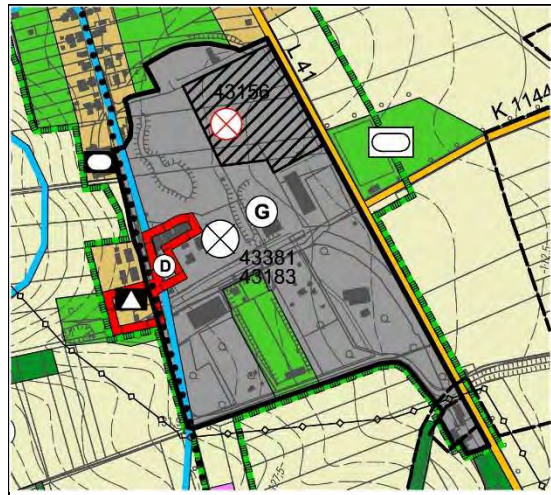
Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Gemeinde Beendorf
Gelände Schacht Marie

Lage: östlich des Rundahlsweges
altindustrielle Nutzung mit Bodenbelastungen
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: ca. 3,1 Hektar, in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da erheblich belastet.

wesentliche Betriebe:

- altindustrielle Anlagen Schacht Marie und Aufhaldung
- Baubetriebe
- Sekundärnutzungen als Lager



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbegebiet Schacht Marie in Beendorf ist nur eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Auf dem Gelände ist eine alte Abraumhalde vorhanden. Teile im Nordwesten des Gebietes liegen brach. Die Böden sind belastet. Die Fläche ist durch den historischen Bergbau senkungsgefährdet. Gegebenenfalls kommt das Gebiet für eine Nutzung für Photovoltaikanlagen in Frage.

- Gemeinde Bülstringen
Gewerbe- und Industriegebiet

Lage: im Südosten von Bülstringen am Mittellandkanal
Bebauungsplan rechtsverbindlich
vollständig erschlossen
freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG,
- Sodvik Trading GmbH (Oelmühle),
- Knauf Perlite GmbH,
- Horst Herrmann GmbH Baustofflager



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Die Fläche ist durch die vier vorstehenden Betriebe belegt. Es stehen keine Flächen zur Verfügung. Der Standort Bülstringen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten dynamisch entwickelt. Die BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG hat sich mehrfach erweitert. Als größter Lagerhausbetrieb und Umschlagplatz für landwirtschaftliche u. a. Produkte in der Region

weist der Standort für das Unternehmen ein erhebliches Entwicklungspotential auf. Besonderer Vorteil ist die Anschlussmöglichkeit an Straße, Schiene und Wasserstraße (Trimodalität), die im Gebiet der Verbandsgemeinde nur in Bülstringen gegeben ist.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht noch für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Miehe in der Ortslage Bülstringen. Die Fläche weist nur eine geringe Größe auf und ist in den Ort integriert. Sie wurde daher als gemischte Baufläche dargestellt.

- Gemeinde Calvörde
Gewerbegebiet Neues Land

Lage: südöstlich des Ortes
Bebauungsplan rechtsverbindlich
freie Bauflächen: 5,7 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Refresco Deutschland GmbH
- HATEFO GmbH
- Calvörder Bau GmbH
- Arno Schulze GmbH & Co. KG



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbe- und Industriegebiet Neues Land in Calvörde befindet sich unmittelbar am Mittellandkanal. Die Herstellung von Umschlagstellen für das Gewerbegebiet ist derzeit nicht vorgesehen, grundsätzlich besteht jedoch bei Durchführung entsprechender Planfeststellungsverfahren die Möglichkeit eines Anschlusses. Das Gewerbegebiet befindet sich innerhalb des 50-Kilometer-Zulieferbereiches von Wolfsburg. Neben einer Expansion bestehender Betriebe besteht im Gebiet die Möglichkeit der Ansiedlung von Zulieferbetrieben der Automobilindustrie.

Die Gewerbegebiete

- Magdeburger Getreidewirtschaft mit Umschlagstelle am Mittellandkanal
- Sondermaschinenbau Calvörde Am Grieps
- ehemals Holzspechte GmbH, An der Ohre
- Fleischverarbeitungsbetrieb am ehemaligen Kinderheim zwischen Grauingen und Wegenstedt

sind vollständig ausgelastet.

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Am Oesterborn / Lustgartenbreite

Lage: südöstlich des Ortes,
Bebauungsplan rechtsverbindlich,
freie Bauflächen: ca. 4,50 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Star Tankstelle
- Autohaus Erxleben GbR
- Kfz-Werkstatt Pietschmann
- ARIANE Spedition und Logistikbetrieb
- Haldensleber Recycling und Umweltdienst
- Bördetrans Spedition
- Autolackiererei



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbegebiet Erxleben im Südosten der Ortslage ist über die Landesstraße L 25 an die Bundesautobahn A 2 angeschlossen. Der Zufahrtsverkehr muss den Ortsteil Uhrleben queren, so dass die Lagegunst des Gewerbegebietes in Bezug auf eine Autobahnanbindung als eingeschränkt günstig zu bewerten ist. Die Standortqualität wird weiterhin durch das angrenzende allgemeine Wohngebiet an der Uhrleber Straße stark eingeschränkt. Das Gebiet eignet sich bevorzugt für ortsansässige Betriebe, die ihren Betriebsstandort aus dem Ortskern verlagern wollen.

Das Gewerbegebiet Erxleben an der Hörsinger Straße (ehemals KfL) und das Gewerbegebiet Am Bahnhof (Raiffeisen) sind vollständig in Nutzung. Freie Flächen bestehen in diesen Gebieten nicht.

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Uhrleben Logistikbetrieb
Spedition Emons

Lage: südöstlich von Uhrleben
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
rechtsverbindlich 3,70 Hektar
weiterer Bebauungsplan in Aufstellung
2,20 Hektar
freie Bauflächen: 2,20 Hektar betrieblich
gebunden

wesentliche Betriebe:

- Emons Spedition GmbH



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Groß Bartensleben
Hörsinger Weg

Lage: nordöstlich von Groß Bartensleben
Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan in Aufstellung
freie Bauflächen: 0,9 Hektar

wesentliche Betriebe:

- Sport Thieme
- Baya GmbH
- Hövelmann Logistik GmbH



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbegebiet in Groß Bartensleben ist aufgrund der allseits vom Landschaftsschutzgebiet umgrenzten Lage nur bedingt entwicklungsfähig. Die bestehenden Flächenreserven sollen zur Entwicklung der vorhandenen Betriebe genutzt werden..

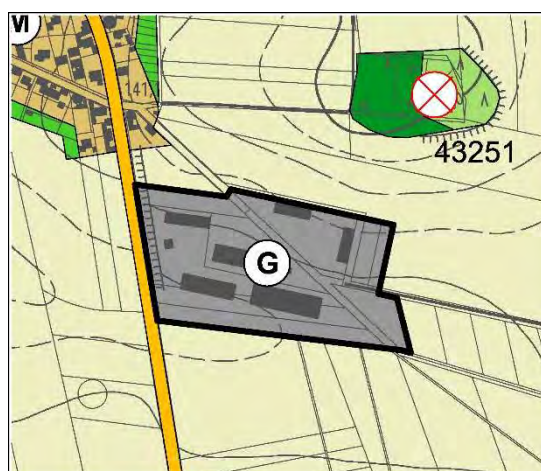
- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Hakenstedt Ovelgünner
Chaussee

Lage: südlich von Hakenstedt
Bebauungsplan rechtsverbindlich

freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- SF Soepenbergs Hakenstedt GmbH,
(Düngemittelherstellung)



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Die weiteren Gewerbegebiete in Hakenstedt:

- Baubetrieb Groppendorfer Berg hinter dem Friedhof
- Autologistik Am Silberberg südwestlich des Ortes

sind im Rahmen der bestehenden Baurechte vollständig belegt.

- Gemeinde Flechtingen
Gewerbe- und Industriegebiet Flechtingen
Bahnhof

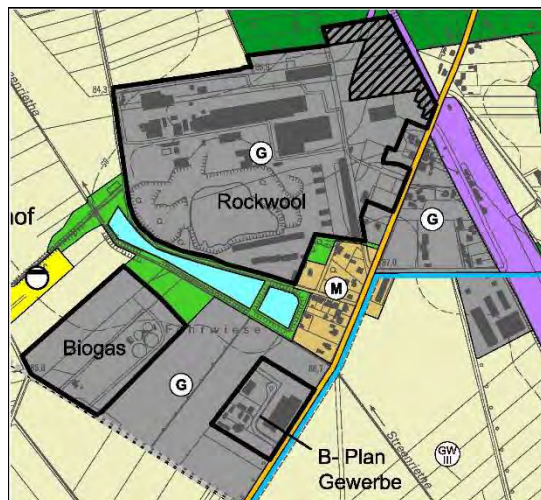
Lage: im Ortsteil Flechtingen Bahnhof
zwei Bebauungspläne für die Erweiterung
der Firma Rockwool
freie Bauflächen: 2,83 Hektar (betriebs-
gebunden für Rockwool, daher nicht berück-
sichtigt)

Bebauungsplan Gewerbegebiet am Bahnhof
freie Bauflächen: keine

vorhabenbezogener Bebauungsplan Biogas-
anlage Flechtingen

wesentliche Betriebe:

- Rockwool Mineralwolle GmbH & Co OHG
- Puschendorf Textilservice GmbH
- Bauschlosserei Müller Stahl und Metallbau
- Biogas Flechtingen GmbH
- Raiffeisen Warengenossenschaft Flech-
tingen e.G.
- Papageienzucht und Volierenbetrieb
Ina Seidel



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbegebiet Flechtingen Bahnhof wird durch die Rockwool Mineralwolle GmbH & Co OHG geprägt. Nach 1990 gelangen mit der Entwicklung des kleinflächigen Gewerbegebietes weitere Gewerbegebietsansiedlungen. In den letzten Jahren wurde die Biogasanlage errichtet. Innerhalb der bestehenden rechtsverbindlichen Planungen bestehen Bauflächenreserven nur für die Firma Rockwool. Die besondere Eignung des Gebietes liegt in der Möglichkeit der Anbindung an das Schienennetz.

Die Gewerbegebiete "An der Feuerwehr" (Bebauungsplan), Speditionsbetrieb Reupke an der Hilgesdorfer Straße und in Behnsdorf am Neuen Weg (Firma Winkelmann Recycling) und an der Feuerwehr sind im Rahmen der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten ausgelastet.

- Gemeinde Ingersleben
Bebauungsplan Alte Zuckerfabrik
Alleringersleben und
Mc Donalds Schnellrestaurant

Lage: an der Abfahrt der Bundesautobahn A 2 Alleringersleben
Bebauungsplan Alte Zuckerfabrik und vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Schnellrestaurant rechtsverbindlich
freie Bauflächen: 1,71 Hektar

wesentliche Betriebe:

- ARAL Tankstelle
- Mc Donalds Schnellrestaurant



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Das Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik auf dem Standort der ehemaligen Zuckerfabrik Alleringersleben entstand nach 1990. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A 2 weist es ein hervorragendes Lagepotential auf, wird derzeit jedoch nur durch eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant genutzt. Die Erschließung des hinterliegenden Grundstückes ist noch nicht hergestellt. Aufgrund der allseits durch das Landschaftsschutzgebiet Harbke Allertal eingegrenzten Lage und des Angrenzens des Überschwemmungsgebietes der Aller sind die Gewerbeflächen nur begrenzt erweiterbar.

Das Gewerbegebiet der ERAM Morsleben steht für eine allgemeine Betriebsansiedlung nicht zur Verfügung. Die Gewerbegebiete Ostingersleben und Eimersleben umfassen nur Standorte bestehender Agrarhandels-, Lager- und Speditionsbetriebe. Sie sind vollständig ausgelastet.

zusammenfassende Bewertung der bestehenden gewerblichen Standorte / Bedarfsdeckung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur drei bestehende Standorte im Gebiet der Verbandsgemeinde ein wesentliches Entwicklungspotential für gewerbliche und industrielle Nutzungen aufweisen.

- Bülstringen (derzeit keine Reserveflächen)
 - trimodaler Standort - Anschluss an das Binnenwasserstraßennetz, das Schienennetz und das Straßennetz
 - auch für Industriebetriebe geeignet
 - Schwerpunkt der ansässigen Betriebe: Lagerung, Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie Baustoffproduktion
 - gute Flächenverfügbarkeit südlich der Landesstraße L 24
 - Nachteil kein Autobahnanschluss
- Calvörde Das neue Land (5,7 Hektar Reservefläche)
 - Anschluss an das Binnenwasserstraßennetz möglich
 - im 50-Kilometer-Standortradius von Wolfsburg gelegen
 - Schwerpunkt der ansässigen Betriebe: Nahrungsmittelindustrie und forstwirtschaftliche Maschinen
 - gute Flächenverfügbarkeit
 - Nachteil kein Autobahnanschluss

- Flechtingen Am Bahnhof (derzeit keine Flächenreserven)
 - Bahnanschluss möglich
 - gute Flächenverfügbarkeit
 - besondere Eignung für regional operierende Unternehmen bzw. Unternehmen, die mit den Kurklinken Flechtingen oder der Firma Rockwool verbunden sind
 - keine erheblich belästigende Betriebe zulässig
 - Nachteil kein Autobahnanschluss

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Flechtingen von besonderer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden in der Regel eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können. Gemäß den Zielen der Raumordnung hat die Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen in den zentralen Orten Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Schwerpunkt der Bedarfsdeckung bilden zunächst die zentralen Orte Flechtingen und Calvörde. Wie einführend dargestellt werden hierdurch nicht alle Nachfrageansprüche erfüllt.

Für die Ermittlung des Umfangs des Flächenbedarfes an Gewerbeflächen sind drei Sachverhalte heranzuziehen:

- die konkreten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe,
- der bisherige Gewerbeflächenentwicklungsbedarf seit 1990 soweit dieser konkrete Entwicklungsabsichten überschreitet,
- die strukturpolitischen Zielsetzungen der Minderung eines Auspendlerüberschusses zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinden an Arbeitsplätzen.

Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Minderung des Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gebiet der Verbandsgemeinde, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen. Politisches Ziel der Verbandsgemeinde ist es, langfristig ein Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen von mindestens 1: 0,8 wie im Durchschnitt des Landkreises Börde zu erreichen. Hierfür wäre die Schaffung von ca. 550 Arbeitsplätzen erforderlich.

konkrete Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe

Konkrete Entwicklungsabsichten bestehen durch die BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG am Standort Bülstringen. Der Standort Bülstringen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten dynamisch entwickelt. Die BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG hat sich mehrfach erweitert. Als größter Lagerhausbetrieb und Umschlagsstandort für landwirtschaftliche Produkte in der Region weist der Standort für das Unternehmen ein erhebliches Entwicklungspotential auf. Besonderer Vorteil ist die Anschlussmöglichkeit an Straße, Schiene und Wasserstraße (Trimodalität), die im Gebiet der Verbandsgemeinde nur in Bülstringen gegeben ist. Die Firma BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG beabsichtigt die mit der Ölmühle bereits begonnene Entwicklung eines Clusters zur Schaffung eines Agrarindustriekomplexes am Standort Bülstringen fortzuführen. Sie hat für weitere Entwicklungsabsichten bereits Teilflächen der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24 erworben. Die Gemeinde Bülstringen sicherte sich in diesem Zusammenhang ebenfalls weitere Flächen. Die gemeinsam erworbenen Flächen sollen auf ca. 35 ha erweitert werden. Diesbezüglich haben die Gemeinde Bülstringen und die BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG am 07.04.2014 eine Vereinbarung geschlossen. Für die gewerblichen Bauflächen und die vorgesehenen Kompensationsflächen wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht durch die Gemeinde Bülstringen erlassen. Der Agrarindustriekomplex soll die regionale Entwicklung an der Entwicklungsachse Magdeburg – Wolfsburg entlang des Mittellandkanales durch eine interkommunale Zusammenarbeit fördern. Er ist in das Standortkonzept des Arbeitskreises "Wirtschaftsraum Mittellandkanal"

eingebunden. Ziel des Arbeitskreises ist es, auf freiwilliger Basis eine abgestimmte Entwicklung der Entwicklungsachse Magdeburg - Haldensleben - Wolfsburg zu gewährleisten und die Außen- darstellung zu verbessern (Vermarktung, Image, Präsentation).

Die bisher im Flächennutzungsplan Bülstringen dargestellte gewerbliche Baufläche wurde an den Bedarf angepasst und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde war der Gesamtumfang der dargestellten gewerblichen Bauflächen im Vorentwurf nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Aufgrund des konkreten Bedarfes der BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG und des Perlitwerkes wurde durch die Landesplanungsbehörde eingeschätzt, dass insgesamt 25 Hektar dem sich aus dem konkreten betrieblichen Bedarf abzuleitenden Eigenbedarf entsprechen. Eine Entwicklung darüber hinaus setze eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen an den Standorten Calvörde und Flechtingen voraus. Diese wurde im Umfang von 1,79 ha am Standort Flechtingen und 3,90 ha am Standort Calvörde vorgenommen, so dass sich für Bülstringen über die zugestanden 25 ha ein zusätzliches Entwicklungspotential im Umfang von 5,69 ha ergibt. Dieses ist erforderlich. Die Gemeinde strebt an, den Standortvorteil der Trimodalität auch für die Erweiterung zu nutzen und zumindest die Voraussetzungen zur Herstellung eines Schienenanschlusses zu schaffen. Aufgrund der Höhe der Investitionskosten für einen Schienenanschluss setzt dieser eine adäquate Größe der erschlossenen gewerblichen Flächen voraus. Weiterhin darf der Schienenanschluss nicht ausschließlich einem Betrieb dienen, um nicht als unerlaubte Beihilfe seitens der EU gewertet zu werden. Es ist daher zwingend erforderlich, den Standort auch für weitere Betriebe offen zu halten. Die Gesamtfläche der Neuplanung beträgt somit 30,7 ha.

In Behnsdorf Gemeinde Flechtingen beabsichtigt ein bestehender Baustoff- und Speditionsbetrieb eine Erweiterung auf eine angrenzende befestigte landwirtschaftliche Silofläche im Umfang von 0,83 ha.

bisheriger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklungen

Folgende Gewerbeflächen wurden in den letzten 24 Jahren in Anspruch genommen:

		<u>Fläche</u>	
-	Gemeinde Bülstringen	Gewerbe- und Industriegebiet	32,10 ha
-	Gemeinde Calvörde	Gewerbe- und Industriegebiet	46,24 ha
-	Gemeinde Erxleben	Gewerbegebiet	16,89 ha
-	Gemeinde Flechtingen	Gewerbe- und Industriegebiet	15,64 ha
-	Gemeinde Ingersleben	Gewerbegebiet	<u>5,55 ha</u>
			116,42 ha

Seit 1990 ist es gelungen 116,42 Hektar gewerbliche Bauflächen neu in Nutzung zu nehmen und Betriebe anzusiedeln. Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, wäre bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 72,76 Hektar abzuleiten. Diese verteilen sich jedoch ungleichmäßig auf die Gemeinden. Für Bülstringen überschreiten die konkreten Ansiedlungsabsichten bereits diesen Bedarf, er ist daher nicht maßgeblich.

Folgender Bedarf für die anderen Gemeinden wäre hieraus abzuleiten:

-	Calvörde	28,90 Hektar
-	Erxleben	10,54 Hektar
-	Flechtingen	9,77 Hektar
-	Ingersleben	3,47 Hektar.

Minderung des Auspendlerüberschusses in den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Calvörde, Erxleben und Ingersleben

Wie bereits einführend dargestellt, ist hierfür in der Verbandsgemeinde die Schaffung von ca. 550 Arbeitsplätzen erforderlich. Schwerpunkte hierfür sollten jedoch nicht die Gemeinden sein, die bereits den Durchschnitt des Landkreises Börde in Bezug auf das Verhältnis Erwerbstätige zu Arbeitsplätzen überschreiten, sondern die strukturell benachteiligten Gebiete. Die Anzahl der in Gewerbegebieten je Hektar Gewerbefläche entstehenden Arbeitsplätze differiert deutlich. In Betrieben, mit umfangreichen Lagerflächen, wie z. B. der BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG bestehen nur 3 – 5 Arbeitsplätze je Hektar Gewerbegebiet während die Firma Textilservice Puschen- dorf in Flechtingen eine sehr hohe Arbeitsplatzdichte aufweist. Im Durchschnitt kann von etwa 12 Arbeitsplätzen je Hektar Gewerbefläche ausgegangen werden. Dies wären zur Schaffung von 550 Arbeitsplätzen ca. 45,8 ha.

Der Bedarf hierfür besteht vor allem im Süden des Verbandsgemeindegebietes. Mit einem Ver- hältnis Erwerbstätige/ Arbeitsplätze von 1: 0,17 und 1: 0,21 sind die Gemeinden Altenhausen und Beendorf besonders strukturschwach. Andererseits weisen gerade diese beiden Gemeinden keine Lagevorteile auf, die eine erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbebetrieben erwarten lassen. Eine zusammenfassende Gewerbeentwicklungsstrategie ist daher für die Gemeinden Alten- hausen, Beendorf, Erxleben und Ingersleben – den Süden des Verbandsgemeindegebietes er- forderlich. Zusammen in allen 4 Gemeinden beträgt das Verhältnis Erwerbstätige/ Arbeitsplätze 1: 0,37. Eine Steigerung auf 1: 0,5 würde die Schaffung von 346 Arbeitsplätzen erfordern. Dies erfordert ca. 28,83 ha Gewerbeentwicklungsfläche.

Der tatsächliche Bedarf ergibt sich jeweils aus dem Höchstwert der vorgenannten drei Sachver- halte.

	Altenhausen, Beendorf, Erxleben und Ingersleben	Bülstringen	Calvörde	Flechtingen
Bedarf aus konkreten Er- weiterungsabsichten	2,18 Hektar	30,70 Hektar	-	0,83 Hektar
Bedarf nach bisheriger Ent- wicklung	14,01 Hektar	nicht maßgeblich	28,90 Hektar	9,77 Hektar
Bedarf aus Minderung des Auspendlerüberschusses	28,83 Hektar	-	-	-
resultierender Gewerbe- flächenbedarf	28,83 Hektar	30,70 Hektar zusätzlich	28,90 Hektar	9,77 Hektar
vorhandene Reserveflächen an gewerblichen Bauflächen	7,11 Hektar	0 Hektar	5,70 Hektar	-
Fehlbedarf	19,62 Hektar	30,70 Hektar	23,20 Hektar	9,77 Hektar
Neuausweisung / Ergänzung gewerblicher Bauflächen	9,64 Hektar	30,70 Hektar	23,18 Hektar	11,18 Hektar

Tabelle 23 Bedarfsdeckung an gewerblichen Bauflächen

In Auswertung der Standortnachfragen und dem vorhandenen Angebot an Flächen muss erkannt werden, dass mit 12,81 Hektar im Bestand kein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen vor- handen ist, die bestehenden Gebiete in Bülstringen, Calvörde und Flechtingen jedoch bedarfs- gerecht erweiterbar sind. Als Schwäche ist das Fehlen adäquater Gewerbeflächenangebote mit Bezug zur Bundesautobahn A 2 im Süden der Verbandsgemeinde zu bewerten. Die Bundes- autobahn A 2 bildet eine der wichtigsten Verkehrsadern in Deutschland in Ost - West - Richtung. Hierdurch ist im Süden der Verbandsgemeinde ein Standortvorteil gegeben, der bisher nur unzu- reichend genutzt wird. Der Süden der Verbandsgemeinde ist als strukturschwach einzustufen und

weist zu wenige Arbeitsplätze für den örtlichen Bedarf auf. Die hohen Auspendlerzahlen belegen, dass zur Minimierung des Pendlerverkehrs die Schaffung von Arbeitsplätzen besonders wichtig ist. Weiterhin verfügt die Gemeinde Erxleben (auch Beendorf und Altenhausen) über deutlich unterdurchschnittliche Gewerbesteueraufkommen, so dass die Standortvorteile dringend zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur genutzt werden müssen.

Eine Eignung weisen in der Regel nur Standorte auf, die unmittelbar von der Bundesautobahn A 2 anfahrbar und wahrnehmbar sind. Dies sind in Uhrleben der Rasthof und der Bereich des Speditionsbetriebes Emons sowie in Alleringersleben der Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik. Das Gewerbegebiet Erxleben weist nur eine eingeschränkte Eignung auf, da die Ortslage Uhrleben für die Zufahrt zur Autobahn gequert werden muss. Der Standort Alleringersleben Alte Zuckerfabrik ist aufgrund des umgebenden Landschaftsschutzgebietes nur begrenzt erweiterbar. Es ist daher erforderlich, im Süden der Verbandsgemeinde neue Standorte zu erschließen.

vorgesehene Erweiterungsflächen

- Gemeinde Bülstringen
Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Süden südlich der Landesstraße L 24

Größe der Fläche: 30,70 Hektar

[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-17108/2010



Die Entwicklungsabsicht für ein weiteres Gewerbegebiet südlich der Landesstraße L 24 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen in reduziertem Umfang übernommen. Die Fläche dient der bedarfsgerechten Erweiterung des Lagerhausbetriebes BARO und der Ergänzung durch weitere Verarbeitungseinheiten. Ziel ist es, am Standort Betriebe zu konzentrieren, die die im Lagerhausbetrieb angelieferten landwirtschaftlichen Produkte unmittelbar weiterverarbeiten und veredeln, um hierdurch den Umfang des Transportgutes zu minimieren. Der Standort wird ausschließlich für diese Betriebe und Erweiterungen des Lagerhausbetriebes vorgehalten. (vgl. hierzu S. 102)

Die Gemeinde Bülstringen und die Gemeinde Calvörde sind Mitglied im Arbeitskreis „Wirtschaftsraum Mittellandkanal“. Hier haben sich Städte und Gemeinden am Mittellandkanal (von Barleben bis Oebisfelde) gemeinsam mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zusammengeschlossen, um eine interkommunale Kooperation hinsichtlich einer gemeinsamen Kapazitätserschließung und Reservebildung zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Region voranzubringen.

- Gemeinde Calvörde
Erweiterung des Gewerbegebietes
Das neue Land

Größe der Fläche: 23,18 Hektar

Das Gewerbegebiet Das neue Land in Calvörde stellt den zentralen Standort der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie in der Gemeinde Calvörde dar. Für eine bedarfsgerechte Erweiterung werden am zentralen Standort Flächen vorgehalten.

[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18-17108/2010



- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebietes am Rasthof Uhrleben

Größe der Fläche: 4,14 Hektar

Das Gewerbegebiet am Rasthof Uhrleben stellt die wesentliche betriebsunabhängige gewerbliche Erweiterungsfläche für die Gemeinde Erxleben dar. Die Fläche befindet sich unmittelbar an der Autobahnauffahrt Eilsleben. Sie kann durch einen Anschluss an die Landesstraße L 25 gegenüber dem Rasthof erschlossen werden. Die dargestellte Gewerbefläche hält einen Abstand von 40 Metern (Bauverbotszone) von der Autobahnauffahrt.

Die Fläche weist gute landwirtschaftliche Böden auf, ist aufgrund der von Straßen umgrenzten Lage als Kleinfläche jedoch nur erschwert zu bewirtschaften. Die Fläche eignet sich auch für Ergänzungsfunktionen des angrenzenden Rasthofes.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Erxleben
Erweiterung des bestehenden Autohandels- und Lagerbetriebes in Hakenstedt

Größe der Fläche: 2,18 Hektar (betriebsgebunden)

Zur bedarfsgerechten Entwicklung des bestehenden Autohandels- und Lagerbetriebes wird eine Erweiterungsfläche im Nordosten des Gebietes vorgehalten.

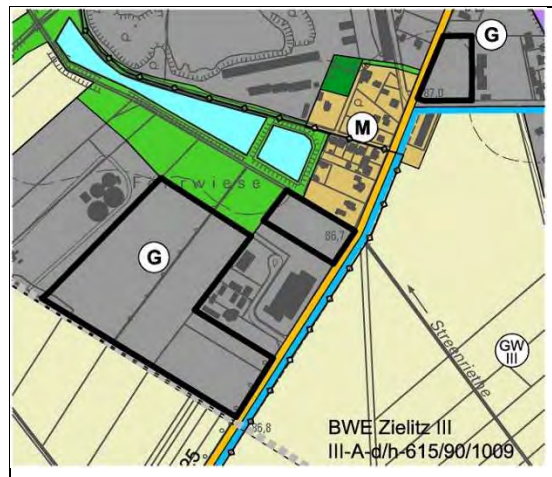


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof

Größe der Fläche: 9,77 Hektar

Das Gewerbegebiet Flechtingen Am Bahnhof stellt die wesentliche Entwicklungsfläche der Gemeinde dar. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche enthalten. Eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes ist hierdurch möglich.

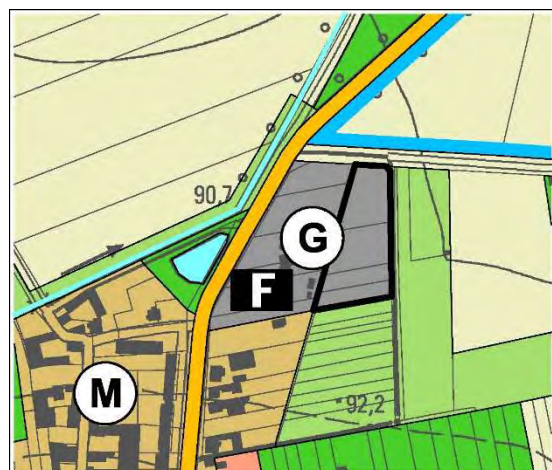


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes an der Feuerwehr

Größe der Fläche: 0,58 Hektar

Das Gewerbegebiet an der Feuerwehr ist für ortsansässige Betriebe in Flechtingen vorgesehen, die sich an ihren Standorten in den gemischten Gebieten nicht erweitern können, jedoch den Standort Flechtingen beibehalten wollen.

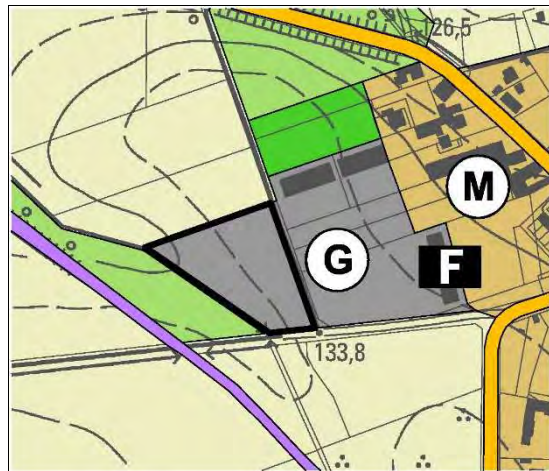


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes hinter der Feuerwehr Behnsdorf

Größe der Fläche: 0,83 Hektar

Die Fläche umfasst eine ehemalige befestigte landwirtschaftliche Lagerfläche. Ein benachbart ansässiger Speditionsbetrieb benötigt die Fläche als betriebliche Erweiterungsfläche.



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Ingersleben
Erweiterung Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik

Größe der Fläche: 3,32 Hektar

Das Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik ist nur begrenzt erweiterbar. Zwei Teilflächen unmittelbar an der Bundesstraße B 1 und hinter dem neu errichteten Schnellrestaurant bieten sich hierfür an.

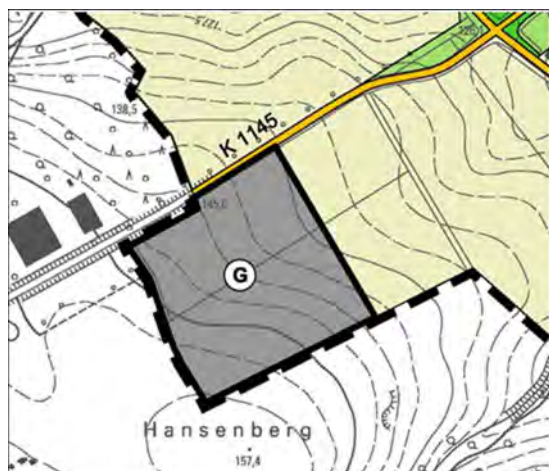


[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

- Gemeinde Ingersleben
gemeinsames Gewerbegebiet Sommersdorf Ingersleben

(Größe der Fläche: 10,11 Hektar)

Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung beabsichtigen die Gemeinden Ingersleben und Sommersdorf (Verbandsgemeinde Obere Aller) die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Marienborn (Speditionsbetriebe) bis auf die Gemarkung Alleringersleben und langfristig bis an die Landesstraße L 40. Der Standort unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 weist eine hervorragende Lagegunst auf. Von der Bahnstrecke Magdeburg- Helmstedt- Braunschweig aus ist ein Schienenanschluss möglich. Eine Verlagerung auf die Nordseite der Kreisstraße K 1145 ist nicht möglich, da das Gelände dort nach Norden hin stark abfällt und für eine gewerbliche



[ALK/TK10 10/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Nutzung nicht geeignet ist. Der Standort wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes strebt die Gemeinde Ingersleben langfristig eine deutliche Minderung des Arbeitsplatzdefizites an. Für ortsansässige Betriebe soll die Möglichkeit der Erweiterung und Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist die Entwicklung der gewerblichen Baufläche nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da Ingersleben nicht als zentraler Ort eingestuft und die Fläche auch nicht als regional bedeutsame Gewerbeentwicklungsfläche im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt ist. Die Verbandsgemeinde hat daher vorerst die Planung für diese Fläche zurückgestellt und sie im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gleichwohl wird an dem generellen Ziel festgehalten, durch Aufnahme als regional bedeutsame Gewerbefläche in den Regionalen Entwicklungsplan eine langfristige Entwicklung der Fläche zu ermöglichen.

Ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Bauflächen kann durch die vorstehenden Darstellungen neuer gewerblicher Bauflächen gesichert werden.

3.6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Wochenendhausgebiete und Campingplätze, Klinikstandorte, Häfen, Tank- und Rastanlagen, Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen, Tierhaltungsbetriebe oder für den Kurpark in Flechtingen.

Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erachtet es die Verbandsgemeinde Flechtingen als erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im Wesentlichen alle in § 10 BauNVO angeführten Nutzungen wie Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und touristische Projekte und Erholungseinrichtungen.

Sonderbauflächen für Campingplätze

Im Plangebiet befindet sich der Campingplatz Hoffmannsche Steinbrüche nördlich von Flechtingen. Für den Campingplatz ist der einfache Bebauungsplan Hoffmannsche Steinbrüche vom 18.01.2001, zuletzt geändert am 09.04.2010 wirksam. Die Flächen werden im Bestand als Campingplatz genutzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein bedarfsgerechtes Angebot gewährleistet.

Sonderbauflächen für Wochenendhäuser

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich zwei Wochenendhausgebiete.

Gebiet	Lage	Größe	Bebauungsplan
Gemeinde Calvörde Wochenendhausgebiet Klüden	östlich der Ortslage Klüden am Waldrand	0,77 ha	nein
Gemeinde Flechtingen Wochenendhausgebiet Schafweide	am Südrand von Flechtingen südlich der Kliniken	4,21 ha	rechtsver- bindlich 18.06.2003

Tabelle 24 Wochenendhausgebiete in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Ein Bedarf an weiteren Wochenendhausgrundstücken ist derzeit nicht erkennbar.

Sonderbauflächen Tourismus

Als Sonderbaufläche Tourismus wurde der traditionelle Erholungsstandort Grieps bei Calvörde dargestellt. Der Standort wurde in den vergangenen Jahren durch den Sportboothafen am Mittellandkanal erweitert. Die Darstellung als Sonderbaufläche Tourismus soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der bestehenden touristischen Einrichtung gewährleisten, die aufgrund der fehlenden Privilegierung der Vorhaben im Außenbereich eine Baugebietsdarstellung erfordert. Die Darstellung erfolgt bezüglich der in Anspruch zu nehmenden Flächen bestandsorientiert. Flächenhafte Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Sonderbaufläche für medizinische Einrichtungen

Die Median Kliniken Flechtingen gehören zu den wichtigsten Betrieben und Arbeitgebern der Verbandsgemeinde. Die Entwicklung von Flechtingen zum Luftkurort hat seine Basis auf den vorhandenen zwei Rehabilitationskliniken. Für das Klinikgelände gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan REHA Klinik "Teichwiesen" vom 25.06.1991. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Standorterweiterung durch einen dritten Klinikbau möglich. Eine bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit für den Standort ist hierdurch gegeben.

Sonderbaufläche Hafen

Südlich von Calvörde befindet sich am Mittellandkanal der neu errichtete Sportboothafen Calvörde in der Nähe des Grieps. Der Hafen wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche dargestellt. Eine Intensivierung der Nutzung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Erholungsbereiches Grieps ist möglich. Flächenhafte Erweiterungen sind nicht erkennbar erforderlich.

Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde das Privileg von nicht landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich aufgehoben, soweit diese die Größengrenzwerte überschreiten, ab denen eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung nach Umweltvorprüfungsgesetz (UVPG) besteht. Damit bedürfen größere, gewerbliche Tierhaltungsanlagen wie andere gewerbliche Betriebe einer bauplanungsrechtlichen Sicherung durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die Festsetzung in Bebauungsplänen. Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen, das heißt solche Tierhaltungsanlagen, die überwiegend auf eigener Futtergrundlage wirtschaften, sind weiterhin im Außenbereich zulässig.

Folgende Genehmigungen für größere genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde:

Betreiber	Standort	Art der Tiere	Genehmigung vom	Kapazität
Köcher KG Lokehof	Gemeinde Calvörde Ortsteil Berenbrock	Mastschweine	01.11.1992	8.000 Mast- schweine
BKgut Wellen KG	Gemeinde Ingersleben Ortsteil Alleringers- leben	Mastschweine	08.11.1991	12.800 Mast- schweine
ALFRA landwirtschaft- liche Produktions GmbH	Gemeinde Bülstringen Ortsteil Wieglitz	Mast- hähnchen		150.000 Mast- hähnchen
Hähnchenmast Dr. Schröder	Gemeinde Bülstringen	Jungmast- hühner	06.12.1992	1.200.000 Masthähnchen
Hähnchenmastanlage Bartels Wieglitz	Gemeinde Bülstringen Ortsteil Wieglitz	Mast- hähnchen		36.000 Mast- hähnchen
Dr. Schröder landwirt- schaftliche Putenmast GbR Wieglitz	Gemeinde Bülstringen Ortsteil Wieglitz	Truthühner- mast	23.10.1995	18.000 Truthühner
Putenmast GmbH Wieglitz	Gemeinde Bülstringen Ortsteil Wieglitz	Truthühner- mast	24.02.1992	19.950 Truthühner
Agrargesellschaft Aller- tal e.G. Bartensleben	Gemeinde Erxleben	Milchvieh- haltung		
Agrargenossenschaft Emden e.G.	Gemeinde Alten- hausen Ortsteil Emden	Rinderhaltung		

Tabelle 25 genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Weiterhin befinden sich Tierhaltungsanlagen in Mannhausen, Calvörde, Grauingen und Zobbenitz. Die vorstehenden Betriebe befinden sich bis auf die Hähnchenmastanlage Bartels in Wieglitz im Außenbereich. Als landwirtschaftliche Betriebe sind die vorstehenden Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich privilegiert. Sie bedürfen nur einer Darstellung als Baugebietsfläche, wenn sie nach Anlage 1 des Umweltprüfungsgesetzes umweltprüfungspflichtig oder vorprüfungspflichtig sind und als gewerbliche Anlagen, das heißt nicht auf eigener Futtergrundlage betrieben werden. Dies trifft auf die Anlagen Köcher KG Lokehof in Berenbrock und die Hähnchenmast Dr. Schröder in Bülstringen zu. Diese Betriebe wurden bestandsorientiert als Sonderbaufläche Tierhaltung dargestellt. Erweiterungen der am Ortsrand gelegenen Anlagen sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befindet sich der Rasthof Uhrleben an der Bundesautobahn A 2. Tank- und Rastanlagen sind grundsätzlich gewerbliche Betriebe, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Die Darstellung von Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen ist nur an den Stellen erforderlich, an denen die Verbandsgemeinde das Ziel verfolgt, ausschließlich Flächen für diese Nutzung vorzuhalten und allgemeine gewerbliche Nutzungen auszuschließen. Dies ist für den Rasthof Uhrleben sinnvoll. An der Bundesautobahn A 2 besteht ein erhebliches Defizit an Stellplätzen für Lkw, weshalb der Rasthof funktionell wichtig ist und durch die Darstellung als Sonderbaufläche Tank- und Rastanlagen für diesen Zweck gesichert werden soll.

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Europäische Union strebt an, bis zum Jahr 2020 20% des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken und hat hierzu die Richtlinie (RL 2009/28/EG) erlassen. Laut der im Jahr 2008 vorgelegten Leitstudie des Bundesumweltministeriums (BMU) können die erneuerbaren Energien in Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 30% an der Stromerzeugung erreichen. Wichtigste regenerative Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Verbandsgemeinde Flechtingen orientiert sich an diesen Zielen des Bundesgesetzgebers. Die energetische Nutzung von Wasserläufen ist im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht wirtschaftlich möglich.

Aufgrund der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Verbandsgemeinde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Biomasseanlagen und Photovoltaikanlagen zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat eine flächendeckende Prüfung des gesamten Gebietes der Verbandsgemeinde auf die Eignung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen stattgefunden.

Für die Wahl der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Verbandsgemeinde Flechtingen folgende Kriterien angewendet:

1. Eignung durch hinreichende Sonneneinstrahlung und Exposition der Flächen,
2. gemäß dem Grundsatz G84 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden,
3. alternativ Nutzung von bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Flächen,
4. gemäß dem Ziel 115 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sind die Wirkungen auf
 - das Landschaftsbild
 - den Naturhaushalt und
 - die baubedingte Störung des Bodenhaushalteszu prüfen.

zu 1.

Die Eignung durch eine hinreichende Sonneneinstrahlung beinhaltet den Ausschluss von Nord-, Ost- oder Westhanglagen, die im Verbandsgemeindegebiet aufgrund des nur gering geneigten Geländes nur in Ausnahmefällen vorhanden sind. Besonders geeignet sind Südhanglagen, da diese einen geringeren Reihenabstand der Module erfordern. Ausgeprägte Hanglagen mit einer besonderen Sonnenexposition sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen ausschließlich in naturräumlich hochwertigen Bereichen, insbesondere am Allertal vorhanden, die jedoch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht in Frage kommen.

Die Sonneneinstrahlung beeinträchtigende Faktoren sind eine Bewaldung bzw. eine starke Prägung durch Gehölze. Diese Einschränkung betrifft die Aufschüttungsflächen am Mittellandkanal. Die anderen nachfolgend untersuchten Flächen weisen bezüglich des Kriteriums 1 eine allgemeine Eignung auf.

zu 2.

Bisher versiegelte und derzeit brachgefallene Flächen mit einer Größe von mehr als 2 Hektar befinden sich in der Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Gemeinde Beendorf
- Teile des Geländes Schacht Marie,
- Gemeinde Calvörde
- ehemalige OGEMA an der Ohre östlich von Calvörde
(Planung bereits umgesetzt),

Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen
- o allgemeine Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- + keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur geringwertige Biotoptypen
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen mit Kompensationserfordernis

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- + keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte Böden
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von teilweise anthropogen überprägten Böden
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bewertung festzustellen, dass nur die unter 4. angeführten Standorte mit ehemals baulicher Nutzung eine Eignung für Photovoltaikfreiflächenanlagen aufweisen. Die Kippe Velsdorf ist aufgrund großräumiger Wahrnehmbarkeit im Landschaftsbild und der Nähe zu naturschutzrechtlichen Schutzbereichen nicht geeignet. Die Kippe südlich des Sportboothafens ist nur eingeschränkt geeignet. Die Standorte werden daher nicht weiter verfolgt.

Von den geeigneten Standorten wurde das Gelände Schacht Marie als Gewerbegebiet dargestellt, da es grundsätzlich ein Potential für eine allgemeine gewerbliche Nutzung aufweist und zunächst den Bedarf an Gewerbeflächen in Beendorf decken soll. Die Darstellung als Gewerbegebiet steht einer teilweisen Nutzung für Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

Für die Stallanlagen östlich von Alleringersleben (Am Galgenberg) besteht eine Genehmigung zur Tierhaltung von bis zu 12.800 Mastschweinen. Die Tierhaltung wird nicht mehr aktiv ausgeübt. Solange die Genehmigung noch besteht, ist eine Realisierung der Anlage nicht möglich. Die Fläche wurde daher nicht als Sonderbaufläche Photovoltaik dargestellt.

Als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage wurden die Standorte

- Gemeinde Calvörde - ehemalige OGEMA an der Ohre (Planung bereits umgesetzt)
- Gemeinde Flechtingen - ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen
- Gemeinde Ingersleben - Alter Schacht Alleringersleben
- ehemalige Stallanlage östlich von Eimersleben
- ehemalige Stallanlage westlich von Ostingersleben

und der bestehende Standort Sandgrube nördlich der Landesstraße L 25 Calvörde aufgenommen. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen ist hierdurch gesichert.

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

Biogasanlagen sind in der Regel Betriebe, die Methangas aus Biomasse erzeugen oder zu Biomethan für eine Ableitung in das Gasnetz aufbereiten oder in einem Blockheizkraftwerk Strom und Wärme produzieren. Anlagen bis zu einer installierten Feuerungsleistung von 2,0 MW und einer Kapazität von bis zu 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn sie durch einen landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden und die weiteren in § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB benannten Kriterien eingehalten werden. Sie entziehen sich damit der bauleitplanerischen Steuerung durch die Gemeinde. Größere Anlagen sind als Gewerbebetriebe einzustufen. Aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Geruchsemissionen sind diese Anlagen nur für Gewerbe- und Industriegebiete mit

einem größeren Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes geeignet.

In Flechtingen besteht eine Biogasanlage im Gewerbegebiet Am Bahnhof. Diese wurde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Biogasanlage Flechtingen zugelassen. Die tatsächliche Ausdehnung der Anlage durch die Lagerflächen für die Silage reicht deutlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Biogasanlage fest. Im Flächennutzungsplan wurde die Fläche als Bestandteil des Gewerbegebietes Am Bahnhof Flechtingen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Biogasanlagen sind auch in gewerblichen Bauflächen zulässig. Für den Standort wurde kein Erfordernis der Darstellung als Sonderbaufläche erkannt.

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich an landwirtschaftlichen Biogasanlagen die Biogasanlage der Schweinemast Berenbrock, die Biogasanlage der Milchviehanlage nordwestlich von Erxleben (Allertalmilch e. G), die Biogasanlage der Rinderhaltung Emden und die Biogasanlage der Masthähnchenhaltung Wieglitz.

Neben der Verwertung tierischer Abfallprodukte verarbeiten Biogasanlagen zunehmend pflanzliche Rohstoffe, insbesondere Mais. Eine wesentliche Ausdehnung pflanzenverwertenden Biogasanlagen, insbesondere der Neuerrichtung größerer Anlagen ohne gleichzeitige Verwertung tierischer Reststoffe entspricht nicht den Zielen der Verbandsgemeinde Flechtingen, da hierdurch eine Dominanz des Maisanbaus als Folge zu erwarten ist. Die Verbandsgemeinde Flechtingen favorisiert die Errichtung kleinerer, landwirtschaftlicher Biogasanlagen, die auch tierische Reststoffe mit verarbeiten. Diese sind im Außenbereich privilegiert. Daher wurde nur bestandsorientiert die gewerbliche Biogasanlage Flechtingen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Sonderbauflächen für den Naturschutzstützpunkt

Wie bereits unter dem Punkt Sondergebiete für Tourismus angeführt setzen Entwicklungsimpulse für bauliche Anlagen im Außenbereich deren Darstellung als Sonderbaufläche voraus, weil nur hieraus wirksame Baurechte entwickelt werden können. Von besonderer Bedeutung für den Naturpark Drömling ist das Informationszentrum Kämkerhorst an der Nordgrenze der Gemarkung Mannhausen. Es beinhaltet neben dem Gebäude einen Informationspark über den Drömling, historische Bewirtschaftungsformen und die vorkommenden Tierarten im Drömling. Das Informationszentrum wurde als Sonderbaufläche Naturschutzstützpunkt dargestellt.

Sonderbauflächen Kurpark Flechtingen

Der Kurpark Flechtingen erstreckt sich auf Flächen westlich und südlich des Schlossteiches. Er ist eine Parkanlage, die nicht ausschließlich, jedoch überwiegend durch Grünflächen geprägt ist, in der sich Bühnen, Pavillons, Veranstaltungsbereiche und gastronomische Einrichtungen befinden. Die Fläche ist aufgrund der eingestreuten baulichen Nutzungen nicht als Grünfläche Parkanlage einzustufen, sondern weist eine davon abweichende Prägung auf, die eine Darstellung als Sonderbaufläche erfordert. Sie wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche mit überwiegendem Grünanteil Kurpark dargestellt.

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich vier im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehene Vorrang- bzw. Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie. Dies sind:

- | | | |
|-------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| XII. | Hakenstedt | - Vorranggebiet und Eignungsgebiet, |
| XXII. | Ostingersleben - Erxleben | - Vorranggebiet und Eignungsgebiet, |
| XXV. | Siestedt (nordwestlich von Behnsdorf) | - Vorranggebiet und Eignungsgebiet, |
| 10. | Wegenstedt | - nur Eignungsgebiet. |

Für das Vorranggebiet Hakenstedt besteht für eine Teilfläche, die teilweise deutlich über das Gebiet hinausreicht, der Bebauungsplan Windenergieanlagen Wischeropbreite Hakenstedt. Die Vorranggebiete Hakenstedt, Siestedt und Ostingersleben- Erxleben wurden nachrichtlich vermerkt.

Auf den Vermerk des Eignungsgebietes Wegenstedt wurde zunächst verzichtet, da die Festsetzung dieses Gebietes als Eignungsgebiet aufgrund zwischenzeitlicher Urteile des Verwaltungsgerichtes Magdeburg, in denen eine Beeinträchtigung von geschützten Brutstätten des Rotmilan festgestellt wurde, nicht zu erwarten ist. Weiterhin hat sich die Gemeinde Calvörde grundsätzlich gegen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen in ihrem Gemeindegebiet positioniert.

Derzeit sind die Vorranggebiete noch nicht als Ziele der Raumordnung wirksam, da der bisherige Regionale Entwicklungsplan durch oberverwaltungsgerichtliche Entscheidung als unwirksam erklärt wurde und vom neuen Regionalen Entwicklungsplan erst ein 1. Entwurf vorliegt.

Gemäß Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes /9/ sind jedoch in den Regionalen Entwicklungsplänen die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine "abschließende flächendeckende Planung vorzulegen". Der Landesentwicklungsplan hat damit die Steuerungsfunktion für Windenergieanlagen dem Regionalen Entwicklungsplan zugewiesen. Insofern sieht sich die Verbandsgemeinde Flechtingen derzeit nicht veranlasst, eigene Regelungen zu treffen.

Die Form einer nachrichtlichen Übernahme ist für die Windenergieanlagegebiete geeignet, da hierdurch der Flächennutzungsplan nicht bei jeder Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes angepasst werden muss.

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber beschränkt sich hierbei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwar nur auf die baulich zu nutzenden Flächen, dennoch steht es den Gemeinden offen, darüber hinaus Flächen zu kennzeichnen. Für die Kennzeichnung ist eine erhebliche Belastung erforderlich. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Die hierfür zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde abgestimmt. Die gravierendsten Belastungen bestehen im Bereich der Abfalldeponien. Diese wurden vollständig, unabhängig vom Standort im bebauten oder unbebauten Bereich gekennzeichnet.

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
Gemeinde Altenhausen				
15083020443132	Mülldeponie an der Ziegelei Altenhausen	Gehölz	Wald	ja
15083020443136	Deponie Pfeiffersche Busch Altenhausen / Ivenrode	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083020443164	wilde Deponie Altenhausen	Grünland	Grünland	ja
15083020443282	Mülldeponie am Papenteich Emden	Brachland	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083020443165	wilde Deponie Emden	Gehölz	Wald	ja
15083020443283	Mülldeponie Richtung Schadstoffdeponie	Brachland	Grünland	ja
15083298443285	Schadstoffdeponie Emden	Brachland		nein, da Gemeinde Hohe Börde
15083020443284	Schadstoffdeponie HCH Deponie Emden	Brachland	Grünland	ja
Gemeinde Beendorf				
15083060443156	Mülldeponie neben Kraftverkehr	Kippe	gewerbliche Baufläche	ja
15083060443157	wilde Müllkippe	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
Gemeinde Bülstringen				
15083115443172	Mülldeponie am Sportplatz	Brachland	Grünland / Wald	ja
15083115443117	Mülldeponie Richtung Schäferberg Wieglitz	Brachland Gehölz	Grünland / Wald	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
Gemeinde Calvörde				
15083125443108	Mülldeponie Calvörde	Brachland Gehölz	Grünland / Wald	ja
15083125443322	Hausmülldeponie Nähe Dammühle Beren- brock	Gehölz	Wald	ja
15083125443321	Mülldeponie an der Straße nach Jeseritz	Gehölz	Wald	ja
15083125548232	ehemalige Hausmüll- deponie	Brachland Acker	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083125443346	Deponie hinter dem Friedhof Dorst	Brachland	Grünland	ja
15083125443121	Mülldeponie Richtung Dorst	Brachland	Grünland	ja
15083125443227	Mülldeponie Sandberg Grauingen	Gehölz	Wald	ja
15083125443037	Deponie an der Bahn 0,7 km südwestlich Klüden	Gehölz Grünland	Wald / Grün- land	ja
15083125443038	Deponie am südöst- lichen Rand Klüden	Grünland	Grünland	ja
15083125448067	wilde Ablagerung an der Kreisstraße K 1136	Brachland	Grünland	ja
15083125443123	Mülldeponie am Mittel- landkanal Mannhausen	Gehölz	Wald	ja
15083125443297	Mülldeponie Piplocken- burg	Brachland	Grünland	ja
15083125443305	Mülldeponie am Wahr- berg bei Mannhausen	Brachland	Grünland	ja
15083125443306	Mülldeponie am Lause- berg bei Velsdorf	Brachland	Grünland	ja
15083125443397	Mülldeponie am Wind- mühlenberg Wegenstedt	Wald	Wald	ja
15083125443407	Mülldeponie am Sport- platz Wegenstedt	Randflächen Sportplatz	Grünfläche	ja
15083125443122	Mülldeponie Zobbenitz	Gehölz	Wald	ja
Gemeinde Erxleben				
15083205443106	Bauschutthalde Milch- viehanlage	landwirtschaft- liche Betriebs- stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083205443145	Deponie am Eimersleber Weg	Brachland	Grünland	ja
15083205443273	Deponie am Mühlberg Erxleben	Brachland	Grünland	ja
15083205448169	ehemals Grube wilde Deponie Erxleben	Brachland	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083205448178	Sandgrube an der Balkenwiese	Grünland	Grünland	ja
15083205448179	Bauschuttdeponie und Kiesgrube Erxleben	Kiesgrube	Fläche für Ab- grabungen	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
15083411443084	Hausmülldeponie Hörsingen	Brachland	nicht im Gemeindegebiet	nein
15083205443302	Mülldeponie Kieskuhle Lange Berge	Gehölz	Wald	ja
15083205443168	Mülldeponie Richtung Sandberg Klein Bartensleben	Brachland	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083205448180	ehemalige Grube wilde Deponie Bartensleben	Gehölz	Wald	ja
15083205448181	ehemalige Grube Groß Bartensleben	Gehölz	Wald	ja
15083205448182	Sandgrube am Kalkberg	Brachland	Grünland	ja
15083205443251	Deponie Hakenstedt	Brachland Gehölz	Grünland / Wald	ja
15083205443249	Mülldeponie Groppendorf	Gehölz	Wald	ja
15083205443389	Mülldeponie Richtung Bebertal Bundesstraße B 245	Brachland	Grünland	ja
Gemeinde Flechtingen				
15083230443231	Mülldeponie hinter dem Mühlenberg	Brachland	Grünland	ja
15083230443391	Mülldeponie Schafweide	Wald	Wald	ja
15083230443414	alte Sandgrube Belsdorf	Wald	Wald	ja
15083230443230	wilde Müllkippe am Betonwerk Behnsdorf	Gehölz	Wald	ja
15083230443217	Müllkippe Höhe 67 Behnsdorf	Brachland	Grünland	ja
15083230443081	Deponie Flechtinger Berg	Brachland	Grünland	ja
15083230443388	Mülldeponie Böddensell	Wald	Wald	ja
Gemeinde Ingersleben				
15083323443152	Mülldeponie am alten Schacht Alleringersleben	Nutzungsbrache alter Schacht	Sonderbau- fläche Photo- voltaik	ja
15083323443153	Mülldeponie am Springberg	Brachland	Grünland	ja
15083323443154	Mülldeponie neue Siedlung Alleringersleben	Brachland	Grünland	ja
15083323448177	Sandgrube Lange Berge Alleringersleben	Brachland	Grünland	ja
15083323443096	Hausmülldeponie Kalkofen	Gehölz	Wald	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
15083323443100	wilde Mülldeponie	Brachland	Grünland	ja
15083323443094	Deponie Kuhle am Acker (Herbst)	Brachland	Grünland	ja
15083323448170	Grube östlich Eimersleben Straße zum Vorwerk	Brache	Grünland	ja
15083323443101	Müllkippe Vorwerk Eimersleben	Brache	Grünland	ja
15083323443095	Mülldeponie Eimersleben	Gehölz	Wald	ja
15083323443301	wilde Mülldeponie	Gehölz	Wald	ja
15083323443314	Mülldeponie Amalienbadweg	Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	ja
15083323443408	Mülldeponie am Triftweg	Gehölz	Wald	ja
15083323443310	Mülldeponie am Steinberg	Brache	Grünland	ja
15083323448174	Autobahnauffahrt Ostingersleben	Gehölz / Brache	Grünland / Wald	ja

Im Bereich der Deponien wurden überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Mit den derzeit ausgeübten Nutzungen als Grünlandflächen, als Acker, als Wald oder als Betriebsgelände einer Sandgrube sind keine erheblichen Nutzungskonflikte erkennbar. Auf dem Gelände der Deponie alter Schacht Alleringersleben wurde eine Sonderbaufläche für Photovoltaik dargestellt. Hiermit ist kein Konflikt erkennbar.

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
Gemeinde Altenhausen				
15083020543139	Tankstelle LPG Altenhausen	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083020543140	Technikhof am Dorfteich Altenhausen	landwirtschaftlicher Hof	gemischte Baufläche	ja
15083020543141	Kläranlage 24-WE-Block Altenhausen	Wohngrundstück	gemischte Baufläche	ja
15083020543143	Klärteiche Altenhausen	landwirtschaftliche Betriebsstätte (neben Tankstelle)	gemischte Baufläche	nein
15083020543374	Landtechnik Emden	Dorflage	gemischte Baufläche	ja
15083020543280	Tankstelle Emden	Dorflage	gemischte Baufläche	ja
15083020543279	Werkstatt Emden	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennutzungsplan
Gemeinde Beendorf				
15083060543158	Tankstelle an der Helmstedter Straße	Wohnnutzung	Wohnbaufläche	ja
15083060548183	Schachanlage Grube Marie	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	ja
15083060643381	Munitionsfabrik Beendorf, Schacht Marie, ERAM	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Baufläche	ja
Gemeinde Bülstringen				
15083115543173	Technikstützpunkt mit Tankanlage	Dorfklage	gemischte Baufläche	ja
15083115543115	Werkstatt mit Technikhof Wieglitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083115543116	Werkstatt	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125643114	Bunker Wieglitz	Wald	Wald	nein
Gemeinde Calvörde				
15083125543110	Tankstelle Rastkeller am Markt	Straßenfläche	gemischte Baufläche	ja
15083125543111	Tankstelle	Straßenfläche	gemischte Baufläche	ja
15083125543325	Gasfüllstation Velsdorfer Straße	Wohngrundstück	Wohnbaufläche	ja
15083125543327	Obstverarbeitung an der Straße nach Berenbrock	Gewebebranche	Sonderbaufläche Photovoltaik	ja
15083125543438	Tankstelle Calvörde	Grünfläche	Wohnbaufläche	ja
15083125548070	Lager / Stallanlage	landwirtschaftliche Betriebsstätte im Außenbereich	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083125548071	ehemalige Ziegelei	Bebauung im Außenbereich	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083125548074	OGEMA	Gewerbebranche	gemischte Baufläche	ja
15083125543114	Bunker Wieglitz	Wald	Wald	nein
15083125548219	Stallanlage Elsebeck	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083125548224	Stallanlage Lössewitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543324	Landtechnik Lössewitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543317	Werkstatt der LPG Calvörde	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Kennzeich- nung im Flächennutzungsplan
15083125543319	Landtechnik Ortsteil Elsebeck	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543323	Tankstelle Lössewitz	Straßenfläche	Straße / gemischte Baufläche	ja
15083125543349	Pflanzenschutzmittellager LPG Dorst	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083125543347	Tierhaltung Dorst	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083125548121	Schießstand Dorst	Wald	Wald	nein
15083125543348	Tankstelle LPG Dorst	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543315	Technikhof ehemalige LPG Grauingen	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543400	Düngerlagerplatz am Sandberg Grauingen	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083125548076	Lager am Ortsausgang nach Roxförde	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543035	LPG Tankstelle Klüden nördlich Ortsausgang	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543036	KfL Klüden	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543313	Tankstelle und Werkstatt der LPG Mannhausen	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja
15083125543303	Technikhof Mannhausen	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083125543211	Tankstelle / Technikhof Wegenstedt	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083125543210	Tankstelle Wegenstedt	landwirtschaftliche Betriebsstätte im Außenbereich	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083125543119	Tankstelle Zobbenitz	Dorfloge Zobbenitz	gemischte Baufläche	ja
15083125548075	Stallanlage Zobbenitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083125543124	Technikhof mit Tankstelle Zobbenitz	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennutzungsplan
Gemeinde Erxleben				
15083205543103	Milchviehanlage Erxleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083205543274	BHG Erxleben	Raiffeisen	gewerbliche Baufläche	ja
15083205543275	ACZ Erxleben	Betriebsgelände	gewerbliche Baufläche	ja
15083205543276	Technikstützpunkt Erxleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083205543277	Werkstatt (Schlossgelände)	Nutzungsbranche	gemischte Baufläche	ja
15083205543416	Tankstelle alt	Straßenfläche	Straßenfläche	ja
15083205543417	Tankstelle alt	Straßenfläche	Straßenfläche	ja
15083205543434	Technikstützpunkt	Betriebsgelände	gewerbliche Baufläche	ja
15083205548104	ehemaliger Baubetrieb	Betriebsgelände	gemischte Baufläche	ja
15083205548105	Technikstützpunkt	Dorfloge	gemischte Baufläche	ja
15083205548106	ehemalige Ziegelei	Einzelbebauung im Außenbereich	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083205541169	Klein Bartensleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083205541171	ehemalige Landtechnik Groß Bartensleben	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083205543250	Schweineanlagenkomplex	landwirtschaftliche Betriebsstätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083205543375	Ortsteil Groppendorf	Dorfloge	gemischte Baufläche	ja
15083205543377	Geflügelfarm an der Bundesstraße B 245	Betriebsgelände	gewerbliche Baufläche	ja
15083205543404	PSM Lager Hakenstedt	Brachfläche	gemischte Baufläche	ja
15083205543248	Technikhof Groppendorf	landwirtschaftliche Betriebsstätte	gemischte Baufläche	ja
15083205543258	Tankstelle Reinecke Scheune Hakenstedt	Scheune / Lager	gemischte Baufläche	ja
15083205543247	Tankstelle an der Autobahnauffahrt	Brachland	Grünfläche	ja, da am Ortsrand
15083205543398	Düngerlager zum Bruch	Acker	Fläche für die Landwirtschaft	nein
15083205543406	Tankstelle	Straßenraum	gemischte Baufläche	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennut-zungsplan
Gemeinde Flechtingen				
15083230543232	Tankstelle	Straßenraum	gemischte Baufläche	ja
15083230543233	Werkstatt, Tankstelle, Öllager	Betriebshof	gemischte Baufläche	ja
15083230543234	ACZ am Bahnhof	Betriebs-gelände Raiffeisen	gewerbliche Baufläche	ja
15083230543392	Großsilo Schafweide	Grünland	Grünland	nein
15083230543401	Kläranlage	Gewerbegebiet An der Feuer-wehr	gewerbliche Baufläche	ja
15083230548099	Lagerplatz / Abstellfläche	Speditions-betrieb	gewerbliche Baufläche	ja
15083230548100	Stallanlage mit Werkstatt	Nutzungs-brache	Wohnbaufläche, Sonderbau-fläche Photo-voltaik	ja
15083230548101	Gärtnerei mit Heizhaus	Seniorenwohn-anlage	gemischte Baufläche	nein, keine erhebliche Belastung
15083230543380	Schießstand Flechtingen	Wald	Wald	nein
15083230543228	Technikhof Belsdorf	Hofanlage	gemischte Baufläche	ja
15083230543412	LPG Werkstatt	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083230548115	Betonwerk mit Werkstatt	gewerbliche Nutzung	gemischte Baufläche	ja
15083230543082	Technikstützpunkt mit Tankstelle	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15083230543415	Stallanlagen	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15083230543316	Technikhof LPG Wegenstedt	landwirtschaft-liche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Kennzeich-nung im Flächennutzungsplan
Gemeinde Ingersleben				
15083323543149	ehemalige Zuckerfabrik Alleringersleben	teilweise gewerblich genutzt	gewerbliche Baufläche	ja
15083323543151	Tankstelle an der Bundesstraße B 1 in Alleringersleben	Brachfläche	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083323548175	Stallanlage Alleringersleben	Tankstelle	gewerbliche Baufläche	ja
15083323548176	Grube Alleringersleben Schacht	Nutzungs-brache	Sonderbau-fläche Photo-voltaik	ja
15083323543433	Tankstelle Born, Alleringersleben	Straßenfläche	gemischte Baufläche	ja
15083323543102	Technikstützpunkt LPG Eimersleben	landwirtschaftliche Betriebs-stätte	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand
15083323543099	Schweinezucht Eimersleben	Nutzungs-brache	Sonderbau-fläche Photo-voltaik	ja
15083323543268	ehemalige Molkerei Eimersleben	Dorfloge	gemischte Baufläche	ja
15083323543098	Giftraum der LPG Eimersleben	Lager	gemischte Baufläche	ja
15083323543097	LPG Eimersleben MTS	landwirtschaftliche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15083323548167	ehemalige Geflügelfarm Eimersleben	Grünland Außenbereich	Grünland	nein
15083323543381	MUNA Beendorf BD ERAM	ERAM	gewerbliche Baufläche	ja
15083323548176	Schacht Morsleben	ERAM	gewerbliche Baufläche	ja
15083323543409	Tankstelle Morsleben	landwirtschaftliche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15083323543410	Gerätebau GmbH Morsleben	landwirtschaftliche Betriebs-stätte	gemischte Baufläche	ja
15083323543112	Giftlager Ostingersleben	Dorfloge	gemischte Baufläche	ja
15083323543311	Tankstelle Ostingersleben	Dorfloge	gemischte Baufläche	ja
15083323543312	Tieraufzucht am Lichtpfahlweg Ostingersleben	Nutzungs-brache	Sonderbau-fläche Photo-voltaik	ja
15083323548172	Kalkofen ehemalige Kalkbrennerei	Gehölz	Wald	nein
15083323548173	Kläranlage Tieraufzucht Ostingersleben	Nutzungs-brache	Fläche für die Landwirtschaft	ja, da am Ortsrand

Die weiteren im Altlastenkataster verzeichneten Flächen wurden im Plan nur gekennzeichnet, wenn sie im Siedlungsbereich liegen oder bebaut sind und die Flächen noch nicht archiviert wurden.

Nutzungskonflikte im Bestand sind bisher nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht auf den belasteten Flächen überwiegend bestandsorientierte Nutzungen vor, die keinen Untersuchungsbedarf erkennen lassen. Falls im Rahmen gemischter Bauflächen Nutzungssensibilisierungen durch eine Nutzung belasteter Standorte für Wohnen vorgesehen wird, sind zuvor Untersuchungen der Bodenbelastungen erforderlich.

Die Einordnung von Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik ist auf den belasteten Standorten in der Regel möglich. Zu beachten ist hierbei die Vermeidung von Einträgen von Schadstoffen in das Grundwasser soweit eine Entsiegelung von Flächen stattfindet. Dies bedarf der Untersuchung bzw. Beurteilung im Einzelfall. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit der Oberflächenwasserableitung aus den betroffenen Bereichen. Bodenbelastungen stehen einer Photovoltaiknutzung nicht entgegen, vielmehr stellen Photovoltaikanlagen für hochbelastete Böden eine der wenigen geeigneten Nutzungsmöglichkeiten dar.

Eine Nutzungssensibilisierung ist im Bereich der Stallanlagen und der ehemaligen Werkstatt am Nordwestrand von Flechtingen vorgesehen. Die Umsetzung eines Wohngebietes bedarf auf diesen Flächen begleitender Bodenuntersuchungen. Die Belastungsvermutung betrifft Kleinfächen, die entweder sanierbar sind oder von der Wohnbebauung ausgenommen werden können.

Im Altlastenkataster sind weitere Verdachtsflächen enthalten, die allein aufgrund ihrer Vornutzung und ohne konkrete Untersuchung als altlastenverdächtig eingestuft wurden. Bei vielen Nutzungen, die zum Beispiel mit organischen Schadstoffen verbunden sind (Stallanlagen), kann davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffe aufgrund des Zeitablaufes von ca. 20 Jahren weitgehend abgebaut sind.

Diese Flächen wurden inzwischen archiviert, das heißt, dass für die Flächen derzeit kein Überwachungsbedarf besteht. Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht unterstellt werden. Für ihre Lage wird auf das Altlastenkataster verwiesen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist für diese Fläche nicht erforderlich.

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- archäologische Kulturdenkmale
- archäologische Flächendenkmale
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Mehrheiten baulicher Anlagen können auch durch einzelne Baudenkmale gebildet werden.

Dies sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen:

Gemeinde Altenhausen

- | | | |
|------------------------|--|----------------|
| - Ortsteil Altenhausen | Ortskern Am Teich 1, 3, 4, 5, 7, 9 | Denkmalbereich |
| | Wirtschaftshof Lange Straße 3, 4, 4a | Baudenkmal |
| | Straßenzug Lange Str.16, 18, 19, 20,
22 einschließlich 23, 24, 25, Dorfkirche | Denkmalbereich |
| | Burg Schlossstraße 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17 einschließlich Schlosspark | Baudenkmal |
| - Ortsteil Emden | Häusergruppe Altenhäuser Straße 6, 8,
10, An der Kirche 6 einschließlich Dorf-
kirche | Denkmalbereich |
| | Rittergut Emden Schlossstraße 1, 3
einschließlich Park und ehemalige
Gärtnerei | Baudenkmal |
| - Ortsteil Ivenrode | Straßenzeile Altenhäuser Straße 5, 7,
9, 11, 13, 15 | Denkmalbereich |
| | Straßenzeile Haldensleber Straße 9,
11, 11a, 13, 15, 15a einschließlich der
vorgelagerten Straßenflächen | Denkmalbereich |
| | Straßenzeile Hilgesdorfer Str.10, 12, 14 | Denkmalbereich |
| | Häusergruppe Meisterstraße 3, 5 | Denkmalbereich |

Gemeinde Beendorf

- | | | |
|---------------------|--|----------------|
| - Ortsteil Beendorf | Ortskern Mittelstraße 8, 11, 12, 13
Steinstraße 1 | Denkmalbereich |
| | Schacht Marie Bergwerk, Rundahls-
weg 7, 7b, 27 | Baudenkmal |

Gemeinde Bülstringen

- Ortsteil Bülstringen Häusergruppe Lindenplatz 1, 2, 3, 8, 9, Denkmalbereich
10, 11, 12, 20 einschließlich Kirche
- Ortsteil Wieglitz Anger, Dorfstraße 35, Kirchplatz 1, 1a, Denkmalbereich
2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 11,
Pfungsbusch 1 einschließlich Dorfkirche

Gemeinde Calvörde

- Kulturlandschaft Drömling weitläufiges durch Kunstbauten des Hochwasserschutzes und
der Wasserregulierung vom 18. - 20. Jahrhundert bestimmtes
Areal, besonders charakterisiert durch Dämme, die vielen Kunst-
gräben und Kanäle, die Stau- und Schleusenanlagen, die
Grabenmeisterhäuser, die Moordammkulturen, Verkehrsbauten,
Gedenksteine und Kolonistenhäuser - hochrangiges Denkmal
der Landes- und Wirtschaftsgeschichte (Kulturlandschaft)
- Flecken Calvörde
Marktplatz Am Markt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Denkmalbereich
10, 11 An der Kirche 1, 2, 3, 5
Geschwister-Scholl-Straße 26, 27
einschließlich Kirche St. Georg
Gänsemarkt Straßenzeile Gänsemarkt Denkmalbereich
7, 8, 9, 10, 11
Straßenzug geschwister-Scholl-Straße Denkmalbereich
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,
43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52
Straßenzeile Geschwister-Scholl-Str. Denkmalbereich
19, 20, 21, 22, 23, 23a, 24, 25, 26
Straßenzeile Hinterstraße 1, 2, 3, 3a, 4 Denkmalbereich
Kellerstraße 3a
Straßenzeile Neustadtstraße 21, 22, Denkmalbereich /
23, 24, 25, 26, 27
Neustadtstraße 19 Baudenkmal
Häusergruppe Oebisfelder Straße 1, 3 Denkmalbereich
Kirche
- Ortsteil Berenbrock Straßenzug Ortskern Im Rundling 1, 2, Denkmalbereich /
7 Lindenstraße 7, 22, 24, 26 Baudenkmal
- Ortsteil Klüden Straßenzug Ortskern Dorfstraße 5, 6, Denkmalbereich
9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Hauptstraße 25
- Ortsteil Lössewitz Ortskern Dorfstraße 6, 8, 17, 19 Denkmalbereich
- Ortsteil Wegenstedt Straßenzug Neue Straße 31, 33, 35, Denkmalbereich
37, 41, 44, 46, 48
- Ortsteil Zobbenitz Anger Dorfstraße 6, 8, 9, 10, 11, 12, Denkmalbereich
13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20a, 21,
22, 23, 60

Gemeinde Erxleben

- Ortsteil Erxleben
Schloss mit Schlosskirche und Parkanlagen Schloss Erxleben I und II Am Burggraben 1, 2, 3, 3a Breite Str. 2, 7 Baudenkmal
Häusergruppe Am Burggraben 4, 5 einschließlich Christuskirche Denkmalbereich / Baudenkmal
Straßenzeile Breite Straße 22, 23, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34 Baudenkmal
- Ortsteil Bregenstedt
Straßenzug Breite Straße 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 29 Gartenstraße 2 Denkmalbereich
Häusergruppe Erxlebener Straße 2, 4 Denkmalbereich
Straßenzug Faule Straße 3, 3a, 5, 6, 8, 10, 14, 16, 18 Denkmalbereich
Straßenzeile Im Winkel 1, 2, 4, 6, 10 einschließlich Kirche Denkmalbereich / Baudenkmal
Straßenzug Im Winkel 3, 5 Ölberg 4, 7, 11, 13 Denkmalbereich
- Ortsteil Groppendorf
Rittergut Veltheimscher Gutshof Dorfstraße 13, 15 Baudenkmal
- Ortsteil Groß Bartensleben
Rittergut Alleringersleber Straße 1, 3, 5 Auf dem Gutshof 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Dorfstraße 11, Kirche, Pfarrhaus, Kantorat Denkmalbereich / Baudenkmal
Schloss Groß Bartensleben mit Park Alleringersleber Straße 7, Dorfstraße 13 Baudenkmal
Mühle an der Aller Dorfstraße 32, 34 Baudenkmal
- Ortsteil Hakenstedt
Stiftsgut Hakenstedt Domäne Nachthaube 1, 3, 5 und Schäferhaus Alte Dorfstraße 2 Baudenkmale
Bauernhof Alte Dorfstraße 7a, 7b, 7c, 9a, 9b Baudenkmal
Straßenzeile Hauptstraße 1, 3, 5a, 5b Denkmalbereich
Witwengang 2 - Kirche, Witwengang 5, 7 - Bauernhof, Witwengang 11 - Pfarrhof einschließlich zugehöriger Freifläche Baudenkmale
- Ortsteil Klein Bartensleben
Häusergruppe Alleringersleber Weg 8 Lindengasse 16 Denkmalbereich
Häusergruppe Mittelstraße 4, 9 Denkmalbereich
- Ortsteil Uhrsleben
Häusergruppe Haldensleber Str. 1, 3 Kirchstraße 4, Kirche St.Petri Denkmalbereich

Gemeinde Flechtingen

- Ortsteil Flechtingen Lindenplatz, Kirche, Schloss, Schloss- park Flechtingen Lindenplatz 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20 Denkmalbereich / Baudenkmal
- Häusergruppe Im Grund 4, 6, 8, 10, 14 Denkmalbereich / Baudenkmal
- Ortsteil Böddensell Schloss Böddensell Zum Schloss 21,23 Baudenkmal einschließlich Schlosspark

Gemeinde Ingersleben

- Ortsteil Alleringersleben Häusergruppe Hauptstraße 10, 12, 14 Denkmalbereich
- Ortsteil Eimersleben Häusergruppe Bauernstraße 2, 3 Denkmalbereich
 Schulstraße 67, 68, 69, 70
 einschließlich Kirche St. Petri
- Ortsteil Morsleben Grenzübergangsstelle und Grenz- sicherungsanlage Marienborn Denkmalbereich
- Gutshof und Park Bauernbreite 2 Baudenkmal
 Beendorfer Straße 11, Gutshof 1, 2, 3
- Häusergruppe Bauernbreite 10, 12, 14 Denkmalbereich / Baudenkmal
- Häusergruppe Ackerstraße 8, 10 Denkmalbereich
- Ortsteil Ostingersleben Straßenzug Hinterdorfstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 17, 21, 23, 26, 27, 28, 22, 20, 16, 8, 6 einschließlich Kirche St. Gangolph Denkmalbereich
- Häusergruppe Kreisstraße 5, 7, 9, 10 Denkmalbereich

Die Umgrenzungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Das Abgrenzungsverfahren für die Kulturlandschaft Drömling ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Sie wurde daher nur durch ein Planzeichen gekennzeichnet.

Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen im Plangebiet. Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Baudenkmale als Einzeldenkmale werden zusätzlich in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- Altenhausen Kirche St. Salvator Ivenrode
- Beendorf Dorfkirche
- Bülstringen Eisenbahnbrücke über den Bullengraben
- Bülstringen Gutshaus
- Calvörde Burg östlich der Ohre
- Calvörde Temps Mühle östlich von Calvörde
- Calvörde Jüdischer Friedhof am Grieps
- Calvörde Gutshaus Dorst
- Calvörde Dorfkirche Elsebeck
- Calvörde Dorfkirche Wegenstedt
- Calvörde Kirche St. Anna Zobbenitz
- Erxleben Dorfkirche Klein Bartensleben
- Erxleben Kirche St. Marien Groppendorf
- Erxleben Kirche St. Marien Hakenstedt
- Erxleben Bockwindmühle Uhrsleben

- Flechtingen Kirche St. Martini Behnsdorf
- Ingersleben Holländermühle Alleringersleben
- Ingersleben Kirche St. Ludgeri Alleringersleben
- Ingersleben Windmühle Eimersleben
- Ingersleben Dorfkirche Morsleben
- Ingersleben Allermühle Morsleben
- Ingersleben Bockwindmühle Ostingersleben

Weitere Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Verbandsgemeinde Flechtingen sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.

Bei sämtlichen Vorhaben bzw. Erdingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen, ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen bzw. baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen- Anhalt unterliegen.

3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche

Innenhalb der Verbandsgemeinde Flechtingen existieren Gebiete, die auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen als senkungs- und erdfallgefährdet einzuschätzen sind. Dabei handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

In der nebenstehenden Karte sind die erdfall- und senkungsgefährdeten Bereiche schraffiert gekennzeichnet. Darüber hinaus sind alle der Abteilung Geologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher bekannt gewordenen Ereignisse dieser Art bzw. kartierte Gelände- und Geländeformungen, die auf solche Ereignisse zurückzuführen sind, in der Karte durch rote Punkte dargestellt. Mit der Darstellung der bekannten Einzelereignisse ist gleichzeitig ein Maß für die Häufigkeit des Auftretens dieser in den einzelnen Gefährdungsgebieten ersichtlich, das im Allgemeinen hier als niedrig angesehen werden kann. Lokal können einzelne Ereignisse auch außerhalb dieser Gebiete auftreten.



3.8. Bauen im Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung weitestgehend zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In nahezu allen Gemeinden und Ortsteilen befinden sich landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können.

Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Dies betrifft im Plangebiet:

- Natursteinwerke und Natursteintagebau Flechtingen
- Kiessandtagebau Erxleben Riesengrund
- Sandtagebau Calvörde - Bergkabeln

Für die betreffenden Betriebe liegen entsprechende Abbau- und Betriebsgenehmigungen vor.

Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs. 2 bis 4 BauGB im Einzelfall zu prüfen. Für einen Bereich in Böddensell Calvörder Weg liegt eine wirksame Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB vor.

Die Darstellung von Wohnplätzen und Einzelgebäuden im Außenbereich als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

Zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören auch Windenergieanlagen soweit diese nicht durch die Ziele der Raumordnung oder durch eine Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle ausgeschlossen werden. Die Ziele der Raumordnung sehen eine Konzentration ausschließlich in den Vorranggebieten und Eignungsgebieten vor. Außerhalb dieser Gebiete ist daher die Neuerrichtung von Windenergieanlagen unzulässig.

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

Übergeordnetes Ziel im Bereich Verkehr ist die Befriedigung der vorhandenen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse durch ein Verkehrssystem, das unter den Gesichtspunkten der Annehmlichkeit, der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit, des Betriebs- und Verkehrswertes sowie der Umweltverträglichkeit ein Optimum an Bedürfnisbefriedigung bewirkt.

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gebiet der Verbandsgemeinde bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Verbandsgemeinde insbesondere zu den Arbeitsplatzschwerpunkten Bülstringen, Calvörde und Flechtingen sowie zu den angrenzenden Mittelzentren Haldensleben und Helmstedt,
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortsteilen, den Nahversorgungsbereichen in Erxleben und den zentralen Versorgungsbereichen in Calvörde, Flechtingen und den benachbarten Mittelzentren,
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten,
- im Schülerverkehr.

Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist es, die Funktionen im Gemeindegebiet so zu ordnen, dass ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem

- gewerbliche Bauflächen auch an das Radwegenetz angeschlossen werden,
- Wohnbauflächen möglichst ortskernnah entwickelt werden.

Grundsätzlich ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in der Verbandsgemeinde.

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

Bundesautobahn A 2 Berlin - Magdeburg - Hannover - Oberhausen
Abschnitt Magdeburg - Helmstedt

Die Verbandsgemeinde Flechtingen verfügt nur im Süden über einen Anschluss an das Bundesautobahnnetz. Maßgeblich für die Verbandsgemeinde sind die Anschlussstellen Eilsleben bei Ursleben und Alleringersleben. Im Westen der Verbandsgemeinde befindet sich ein Teil des Kulturdenkmals ehemaliger Grenzübergang Marienborn. Die Bundesautobahn A 2 ist sechsspurig ausgebaut. Sie ist weitgehend ausgelastet. Ein weiterer Ausbau der A 2 wurde bisher durch das Land Sachsen-Anhalt für den Bundesverkehrswegeplan nicht beantragt. Die Bundesautobahn A 2 wurde bestandsorientiert dargestellt.

Bundesstraßen

- Bundesstraße B 1

Die Bundesstraße B 1 verläuft weitgehend parallel zur Bundesautobahn A 2 im Süden der Verbandsgemeinde. Sie erreicht das Plangebiet von Westen kommend aus Richtung Helmstedt und verläuft nach Osten die Ortschaften Morsleben, Alleringersleben, Eimersleben und Erxleben querend in Richtung Magdeburg. Sie verlässt das Plangebiet am Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 245. Die Bundesstraße B 1 ist weitgehend bedarfsgerecht ausgebaut. Ihre Belastung ist im Fall der Sperrung der Bundesautobahn A 2 erheblich. Die Belastungszahlen insgesamt rechtfertigen jedoch keine Anmeldung von Ortsumgehungen zum Bundesverkehrswegeplan. Mangelhaft ist derzeit die Ausstattung der Bundesstraße B 1 mit straßenbegleitenden Radwegen. Der Radverkehrswegeplan sieht entlang der Bundesstraße B 1 Radwege vor. Sie fehlen im Plangebiet bisher vollständig. Die Errichtung eines Radweges zwischen Erxleben und Eimersleben ist für 2016 geplant. Die Bundesstraße B 1 wurde bestandsorientiert dargestellt.

Straßenbegleitende Radwege gehören nicht zu den Grundzügen der Bodennutzung. Sie werden im Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt.

- Bundesstraße B 245

Die Bundesstraße B 245 verläuft im Süden der Verbandsgemeinde von Eilsleben kommend über Hakenstedt östlich von Ursleben zum Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 1. Von dort führt sie weiter nach Haldensleben. Entlang der Bundesstraße B 245 fehlen im Verbandsgemeindegebiet straßenbegleitende Radwege, die gerade im Abschnitt zwischen Hakenstedt und dem Rasthof Ursleben von erheblicher Bedeutung wären.

- Bundesstraße B 246a

Die Bundesstraße B 246a berührt das Gebiet der Verbandsgemeinde ganz im Süden. Von Seehausen kommend führt sie nach Hakenstedt und endet an der B 245. An der Bundesstraße B 246a sind ebenfalls keine Radwege vorhanden.

Landes- und Kreisstraßen

Das Plangebiet wird von sieben Landesstraßen und 24 Kreisstraßen berührt. Dies sind:

- Landesstraße L 20 Landesgrenze bei Bad Helmstedt - Beendorf – Schwanefeld
Die Landesstraße L 20 beginnt an der Landesgrenze zu Niedersachsen von Bad Helmstedt kommend und führt über Beendorf nach Norden in Richtung Schwanefeld nach Oebisfelde. Die Landesstraße ist im Abschnitt nördlich von Beendorf Bestandteil des Allerradweges und des Radweges "Am grünen Band". Separate Radwege fehlen jedoch. Die Landesstraße L 20 wurde bestandsorientiert dargestellt.
- Landesstraße L 24 Haldensleben - Bülstringen - Calvörde - Wegenstedt - Oebisfelde
Die Landesstraße L 24 gehört neben der Landesstraße L 25 zu den wichtigsten Straßenverbindungen zur Erschließung des Nordens der Verbandsgemeinde. Von Haldensleben kommend quert sie die Ortslage Bülstringen und verläuft über Ellersell, Wieglitz nach Calvörde und weiter über Wegenstedt, Etingen in Richtung Oebisfelde. An der Landesstraße L 24 ist in den Abschnitten Haldensleben - Bülstringen und Wegenstedt - Etingen ein Radweg vorhanden. In den weiteren Abschnitten fehlen Radwege. Die Landesstraße L 24 wurde bestandsorientiert dargestellt.
- Landesstraße L 25 Bundesstraße B 245 - Ursleben - Erxleben - Altenhausen -
Flechtingen - Calvörde - Berenbrock - Jeseritz - Bundesstraße
B 188
Die Landesstraße L 25 stellt für die Mitte und den Norden des Plangebietes die wichtigste Anbindung an die Bundesautobahn A 2 an der Auffahrt Eilsleben dar. Sie beginnt am Rasthof Ursleben an der Bundesstraße B 245, quert Ursleben und die Bundesstraße B 1 in Erxleben, verläuft von dort weiter über Altenhausen, nördlich davon die Landesstraße L 42 querend nach Flechtingen durch die Ortslage Flechtingen, dort die Landesstraße L 43 querend über Bahnhof Flechtingen nach Calvörde. In Calvörde quert die Landesstraße L 25 gemeinsam mit der Landesstraße L 24 den Mittellandkanal und verläuft weiter über Berenbrock und Elsebeck zum Altmarkkreis Salzwedel. Sie mündet in Weteritz in die Bundesstraße B 188. Obwohl die Ortsumgehung Flechtingen ein wichtiger Bestandteil des Straßenzuges ist, wurde sie nicht als Landesstraße gewidmet. Radwege sind an der Landesstraße L 25 im Abschnitt Flechtingen - Flechtingen Bahnhof vorhanden. Ansonsten fehlen straßenbegleitende Radwege der vielbefahrenen Straße.
- Landesstraße L 40 Wefensleben - Bundesstraße B 1
Die Landesstraße L 40 berührt das Plangebiet nur im Süden. Sie verläuft von Eilsleben kommend über Wefensleben zur Auffahrt der Bundesautobahn A 2 und endet nördlich an der Bundesstraße B 1. Die Straße ist bedarfsgerecht ausgebaut. Radwege sind nicht vorhanden.
- Landesstraße L 41 Morsleben - Beendorf
Die Landesstraße L 41 führt von der B 1 in Morsleben nach Beendorf und endet dort an der Landesstraße L 20. Radwege sind nicht vorhanden. Teilstücke der L 41 sind Bestandteil des Allerradweges.
- Landesstraße L 42 Süplingen - Ivenrode - Hörsingen
Die Landesstraße L 42 beginnt in Haldensleben. Sie erreicht das Plangebiet westlich von Bodendorf kommend, quert die Landesstraße L 25 nördlich von Altenhausen mit einem Kreisverkehr und verläuft dann weiter nach Westen über Ivenrode, den Wohnplatz Bischofswald nach Hörsingen. Die Landesstraße ist bedarfsgerecht ausgebaut. Radwege sind nicht vorhanden.

- Landesstraße L 43 Bülstringen - Flechtingen - Behnsdorf - Siestedt
Die Landesstraße L 43 stellt die Verbindung von Flechtingen zur Kreisstadt Haldensleben dar. Sie zweigt in Bülstringen von der Landesstraße L 24 ab und verläuft über Lemsell, Hasselburg nach Flechtingen und von dort weiter nach Westen durch Behnsdorf. Sie verlässt das Gebiet der Verbandsgemeinde westlich von Behnsdorf in Richtung Siestedt, Weferlingen. Die Straße ist bedarfsgerecht ausgebaut. Radwege sind nicht vorhanden.
- Kreisstraße K 1106 Uthmöden - Klüden - Roxförde
Die Kreisstraße K 1106 von Haldensleben in Richtung Gardelegen quert die Verbandsgemeinde im Nordosten von Uthmöden kommend zum Kreisverkehr mit der Kreisstraße K 1141, weiter nach Norden über Klüden in Richtung Roxförde (Hansestadt Gardelegen) führend. Die Kreisstraße K 1106 ist bedarfsgerecht ausgebaut.
- Kreisstraße K 1107 Berenbrock - Parleib
Die Kreisstraße K 1107 führt im Norden des Verbandsgemeindegebietes von Berenbrock nach Parleib (Hansestadt Gardelegen).
- Kreisstraße K 1132 Behnsdorf - Hödingen
Die Kreisstraße K 1132 verbindet den Ortsteil Behnsdorf nach Südwesten mit dem benachbarten Hödingen (Stadt Oebisfelde – Weferlingen).
- Kreisstraße K 1133 Klinze – Eickendorf (beides Stadt Oebisfelde- Weferlingen)
Die Kreisstraße K 1133 berührt das Plangebiet nur im Westen in der Gemarkung Belsdorf.
- Kreisstraße K 1135 Landesstraße L 42 (Bischofswald) - Behnsdorf - Belsdorf - Eickendorf
Die Kreisstraße K 1135 verläuft im Westen der Verbandsgemeinde. Im Abschnitt Landesstraße L 42 (Bischofswald) - Behnsdorf ist sie örtlich nur als Feldweg in schlechtem Zustand ausgebaut. Sie verläuft nördlich von Behnsdorf über Belsdorf nach Eickendorf (Stadt Oebisfelde- Weferlingen) mit einem Abzweig in Belsdorf nach Klinze (Kreisstraße K 1135a).
- Kreisstraße K 1136 Landesstraße L 25 - Böddensell - Wegenstedt - Mannhausen mit Abzweig Kreisstraße K 1136a nach Grauingen
Die Kreisstraße K 1136 beginnt an der Landesstraße L 25 im Wald nordöstlich von Flechtingen Bahnhof und führt über Böddensell mit Abzweig nach Grauingen bis zur Landesstraße L 24 in Wegenstedt. Von Wegenstedt aus verläuft sie nach Norden und endet in Mannhausen. Der Abschnitt Landesstraße L 25 - Wegenstedt ist bedarfsgerecht ausgebaut.
- Kreisstraße K 1138 Landesstraße L 24 - Velsdorf
Die Kreisstraße K 1138 bindet Velsdorf an die Landesstraße L 24 an.
- Kreisstraße K 1139 Landesstraße L 24 - Uthmöden - Wieglitz
Die Kreisstraße K 1139 verläuft südlich von Wieglitz von der Landesstraße L 24 abzweigend nach Uthmöden und nördlich von Wieglitz zurück zur Landesstraße L 24. Die Kreisstraße K 1139 führt zweimal über den Mittellandkanal und die Ohre.
- Kreisstraße K 1140 Kreisstraße K 1141 - Calvörde
Die Kreisstraße K 1140 zweigt südlich von Zobbenitz von der Kreisstraße K 1141 ab und führt durch das Klüdener Pax über die Wanneweh nach Calvörde.

- Kreisstraße K 1141 Kreisstraße K 1106 - Dorst - Zobbenitz - Lössewitz - Landesstraße L 25
Die Kreisstraße K 1141 schließt die Ortsteile östlich von Calvörde an den Flecken Calvörde an. Sie zweigt südwestlich von Dorst von der Kreisstraße K 1106 ab, verläuft über Dorst, danach die Kreisstraße K 1106 querend über Zobbenitz, Lössewitz, dort nach Südwesten abknickend bis zur Landesstraße L 25.
- Kreisstraße K 1144 Kreisstraße K 1146 - Klein Bartensleben - Groß Bartensleben - Landesstraße L 41
Die Kreisstraße K 1144 bindet die Ortsteile Klein Bartensleben und Groß Bartensleben an das klassifizierte Straßennetz an. Sie zweigt östlich von Bartensleben von der Kreisstraße K 1146 ab und verläuft über die Ortsteile bis zur Landesstraße L 41 südlich von Beendorf.
- Kreisstraße K 1145 Landesstraße L 40 - Marienborn
Die Kreisstraße K 1145 befindet sich im Südwesten der Verbandsgemeinde. Sie bindet Marienborn (Gemeinde Sommersdorf) an die Landesstraße L 40 und somit auch an die Bundesautobahn A 2 an.
- Kreisstraße K 1146 Ivenrode - Bregenstedt - Ostingersleben - Wefensleben mit Abzweig nach Alleringersleben (Kreisstraße K 1146a)
Die Kreisstraße K 1146 beginnt an der Landesstraße L 42 in Ivenrode, quert Bregenstedt nach Südwesten, danach auf einen Kreisverkehr die Kreisstraße K 1148 querend und weiter verlaufend in Richtung Ostingersleben. Nördlich von Ostingersleben quert die Kreisstraße K 1146 die Bundesstraße B 1 und führt dann nach Ostingersleben. Hier zweigt die Kreisstraße K 1146a als Verbindung Ostingersleben - Alleringersleben ab. Südlich von Ostingersleben unterquert die Kreisstraße K 1146 die Bundesautobahn A 2 und verläuft im Allertal nach Belsdorf (Ortsteil von Wefensleben) zur Landesstraße L 40.
- Kreisstraße K 1147 Altenhausen - Bregenstedt
Die Kreisstraße K 1147 stellt die Verbindung zwischen der Landesstraße L 25 in Altenhausen und der Kreisstraße K 1146 in Bregenstedt her.
- Kreisstraße K 1148 Emden - Erxleben - Hörsingen - Behnsdorf
Die Kreisstraße K 1148 beginnt in Emden und führt nach Erxleben zur Landesstraße L 25, danach nach Nordwesten die Kreisstraße K 1146 auf einem Kreisverkehr querend zur Ortschaft Hörsingen (Stadt Oebisfelde – Weferlingen). Von dort aus führt sie wieder in das Gebiet der Verbandsgemeinde nach Behnsdorf.
- Kreisstraße K 1149 Bundesstraße B 245 - Emden - Landesstraße L 42
Die Kreisstraße K 1149 bindet Emden an die Bundesstraße B 245 an und verläuft dann von Emden nach Norden zur Landesstraße L 42 westlich von Bodendorf. Sie ist im Abschnitt B 245 – Emden bedarfsgerecht ausgebaut, weist jedoch im weiteren Verlauf erhebliche Defizite auf.
- Kreisstraße K 1153 im Abschnitt Bundesstraße B 1 - Groppendorf - Hakenstedt
Die Kreisstraße K 1153 bindet den Ortsteil Groppendorf an die Bundesstraße B 1 und an die Bundesstraße B 245 in Hakenstedt an.
- Kreisstraße K 1651 Calvörde - Velsdorf - Mannhausen - Piplockenburg
Die Kreisstraße K 1651 bindet die Ortsteile Velsdorf und Mannhausen und den Wohnplatz Piplockenburg an Calvörde an. Sie ist bedarfsgerecht ausgebaut.

- Kreisstraße K 1652 Süplingen - Landesstraße L 24
Die Kreisstraße K 1652 berührt das Plangebiet nur im Osten südlich von Bülstringen. Sie verläuft von Süplingen (Stadt Haldensleben) zum Kreisverkehr an der Landesstraße L 24. Die Kreisstraße K 1652 verfügt über einen Radweg. Sie ist bedarfsgerecht ausgebaut.
- Kreisstraße K 1654 Eimersleben - Vorwerk Eimersleben
Die Kreisstraße K 1654 verläuft von Eimersleben nach Süden, unterquert die Bundesautobahn A 2 und schließt das Vorwerk Eimersleben an das klassifizierte Straßennetz an.
- Kreisstraße K 1656 Marienborn - Morsleben
Die Kreisstraße K 1656 verläuft von der Kreisstraße K 1373 südlich von Marienborn nach Morsleben und überquert die Bundesautobahn A 2.
- Kreisstraße K 1657 Ivenrode - Landesstraße L 25 (Ziegelei)
Die Kreisstraße K 1657 verläuft von Ivenrode in Richtung Altenhausen. An der ehemaligen Ziegelei mündet sie in die Landesstraße L 25 ein.
- Kreisstraße K 1658 Flechtingen - Hilgesdorf - Ivenrode
Die Kreisstraße K 1658 bindet den Ortsteil Hilgesdorf an das klassifizierte Straßennetz an.
- Kreisstraße K 1659 Südostumfahrung Flechtingen
Die Kreisstraße K 1659 bildet die südöstliche Ortsumfahrung für Flechtingen. Sie dient der Ableitung des Schwerlastverkehrs der Natursteinwerke um den Luftkurort Flechtingen.

Durch die vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist ein bedarfsgerechter Anschluss der Ortschaften an das Straßennetz gesichert. Die straßenbegleitenden Radwege bedürfen der Ergänzung.

Folgende nicht klassifizierte überörtliche Verbindungsstraßen bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Straßenverbindung Zobbenitz - Klüden
- Straßenverbindung Lössewitz - Landesstraße L25 nördlich der Kreisstraße K 1141
- südliche Anbindung von Grauingen an die Kreisstraße K 1136
- Anbindung des Naturschutzzentrums Drömling an Piplockenburg
- Anbindung Uhrsleben an die Bundesstraße B 245

Das überörtliche Hauptverkehrsnetz gewährleistet eine ausreichende Erschließung aller Ortsteile. Die Straßen sind überwiegend in gutem Zustand. Einige Straßen bedürfen der Sanierung bzw. Instandsetzung, die im Wesentlichen innerhalb des derzeitigen Straßenraumes erfolgen kann. Wesentliche Grundzüge der Bodennutzung berührende Änderungen der Straßenführung sind derzeit nicht vorgesehen.

4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB stellt der Flächennutzungsplan neben den Straßen für den überörtlichen Verkehr nur die innerörtlichen Hauptverkehrszüge dar.

Das Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb der Verbandsgemeinde Flechtingen wird durch die klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gebildet. Die gemeindlichen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ergänzen das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptnetz. Dies ist im Verbandsgemeindegebiet nur der Straßenzug:

- Calvörde
Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Das neue Land.

Die weitere Erschließung erfolgt über Nebennetzstraßen und Anliegerstraßen, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden.

4.1.3. Schienenverkehr

Die Verbandsgemeinde Flechtingen ist über die Hauptnetzstrecke Magdeburg - Oebisfelde an das Schienennetz angeschlossen. Die Haltepunkte im Plangebiet sind Flechtingen Bahnhof und Wegenstedt. An das Schienennetz angeschlossen sind weiterhin das Gewerbegebiet Bülstringen mit einer Anschlussstrecke und das Natursteinwerk Flechtingen ebenfalls mit einem Anschlussgleis. Weiterhin wird das Plangebiet von Ost nach West durch die Bahnstrecke Haldensleben - Weferlingen gequert. Diese wird wie die Anschlussgleise ausschließlich für den Güterverkehr genutzt.

Personenverkehr

Von Flechtingen Bahnhof und Wegenstedt aus verkehren Regionalbahnen am Tag zweistündlich in Richtung Magdeburg und Oebisfelde. Die Reisezeit nach Haldensleben beträgt von Flechtingen ca. 9 Minuten und nach Magdeburg 44 Minuten. Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Erhaltung oder Verbesserung der Verbindungsqualität.

Güterverkehr

Die Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde schließt über Anschlussgleise das Gewerbegebiet Bülstringen und die Natursteinwerke Flechtingen an das Schienennetz an. Der schienenseitige Natursteinabtransport vermindert den Umfang des Lkw-Verkehrs zum Betrieb erheblich. Die Güterverkehrsstrecke Haldensleben - Weferlingen hat für die Verbandsgemeinde derzeit keine erhebliche Bedeutung zum Transport von Gütern.

Wesentliche Neuplanungen von Schienenverbindungen sind nicht vorgesehen.

4.1.4. Bundeswasserstraßen

Das Plangebiet wird vom Mittellandkanal, der bedeutendsten Binnenwasserstraße Norddeutschlands in Ost - West - Richtung in Deutschland gequert. Der Mittellandkanal hat seit der Grenzöffnung einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren. Der Umschlag von Gütern in Bülstringen wuchs von 1,3 Mio. Tonnen jährlich im Jahr 1996 auf 2,9 Mio. Tonnen im Jahr 2010. Der Mittellandkanal mit Einschluss des Sportboothafens Calvörde ist laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) § 1 eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Gemäß § 1 Abs. 4 WaStrG gehören zur Bundeswasserstraße Mittellandkanal auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wahrgenommen wird. Zuständig für den Abschnitt Calvörde ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen. Die Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett der Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Dazu gehören am Mittellandkanal Liegeplätze, die Böschungen, die Schifffahrtszeichen und die Unterhaltung der Vermessungspunkte, einschließlich des Freischneidens von Bewuchs. Desweiteren umfassen die Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Ausbau und Neubau von Bundeswasserstraßen sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben.

Der Ausbau des Mittellandkanals erfolgt derzeit für das Großmotorgüterschiff (GMS) mit einer Länge von 110 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 2.100 Tonnen und für Schubverbände mit einer Länge von 185 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einen Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 3.500 Tonnen. Der Mittellandkanal entspricht nach dem Ausbau der Wasserstraßenklasse Vb. Im Gebiet der Verbandsgemeinde ist dieser Ausbau abgeschlossen.

Umschlagstellen befinden sich am Mittellandkanal in:

- Bülstringen (BARO Lagerhaus GmbH) und Knauf Perlitwerk,
- Calvörde (Getreidewirtschaft).

Öffentliche Liegestellen befinden sich am Mittellandkanal:

- Liegestelle Bülstringen nördlich der Ortslage auf der Nord-Ostseite und zwischen der Ortslage und der BARO Lagerhaus GmbH auf der Süd-Westseite,
- Liegestelle Calvörde nördlich der Ortslage auf der Süd-Westseite des Mittellandkanals,
- Sportboothafen Calvörde südlich von Calvörde.

In Höhe Calvörde und südöstlich von Bülstringen befinden sich Wendestellen am Mittellandkanal.

4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege

überregionale Radwege - Klasse 2 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Die Verbandsgemeinde wird durch den Aller- Radweg und den Radweg Aller- Elbe gequert. Bei beiden Radwegen handelt es sich um Radwege der Klasse 2 nach Landesradverkehrswegeplan.

Aller - Radweg

Der Aller - Radweg, ausgehend von der Allerquelle bei Eggenstedt erreicht das Plangebiet südlich von Morsleben über die Kreisstraße K 1656 im Abschnitt Marienborn – Morsleben. Er quert die Bundesautobahn und verläuft durch die alte Dorflage Morsleben auf die Landesstraße L 41 über einen parallelen Feldweg westlich der Landesstraße L 41 nach Beendorf, quert dort die Ortslage nach Norden und verlässt über die Landesstraße L 20 das Plangebiet in Richtung Schwanefeld.

Radweg Aller - Elbe

Der Radweg Aller - Elbe zweigt in Seggerde vom Allerradweg ab. Er erreicht das Plangebiet über die Kreisstraße K 1135a Klinze - Belsdorf und verläuft durch Belsdorf nach Osten, quert den Flechtinger Höhenzug zur Spetzaue und verläuft dann nach Süden zum Luftkurort Flechtingen. In Flechtingen besteht ein touristisches Zentrum im Haus der Jugend und Vereine mit Fahrradboxen zum Abstellen der Fahrräder. Von Flechtingen aus führt der Radweg zur Kreisstraße K 1656 und über diese über Hilgesdorf nach Ivenrode, weiter über die Kreisstraße K 1657 bis zur Ziegelei, dort auf die Eichenallee nach Altenhausen, quert die Ortslage Altenhausen und verläuft über Feldwege nach Emden, von dort aus weiter über Feldwege parallel zur Beber nach Bebertal.

Beide wichtigen Landesradverkehrswege wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Radwege von regionaler Bedeutung - Klasse 3 nach Landesradverkehrswegeplan Sachsen-Anhalt

Radweg "Am Grünen Band"

Neben den vorgenannten Radwegen wurde im Jahr 2011 der Radwanderweg "Am grünen Band" in den Landesradverkehrswegeplan des Landes Sachsen-Anhalt als Radweg der Klasse 3 aufgenommen. Der Radweg "Am grünen Band" ist Bestandteil des Rundkurses "Deutsche Einheit". Die Wegführung des Radweges ist im Plangebiet teilweise identisch mit dem Aller-Radweg. Abweichend vom Aller - Radweg erreicht der Radweg den Süden der Verbandsgemeinde von der

Grenzübergangsstelle Marienborn aus über einen Feldweg westlich der Kreisstraße K 1656. Er führt dann zum Info-Haus am Endlager Morsleben, teilweise über die Bundesstraße 1. Ab Erreichen der Landesstraße L 41 verläuft er auf der Route des Aller-Radweges nach Beendorf und weiter nach Schwanefeld, jedoch mit einem Abstecher zur Grenze an der Landesstraße L 20 zwischen Beendorf und Bad Helmstedt.

Drömlings – Rund - Tour, Calvörder – Sieben – Brücken - Tour

Noch nicht in den Landesradverkehrswegeplan aufgenommen sind die Planungen der Naturparkverwaltung Drömling für eine Drömlings – Rund - Tour auf einer Strecke von insgesamt ca. 130 Kilometern. Die Route berührt das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen im Norden. Von Calvörde aus verläuft die Strecke über Velsdorf und Mannhausen nach Piplockenburg und weiter in Richtung Oebisfelde. Entlang der Ohre erreicht sie wieder das Gemeindegebiet von Calvörde und verläuft nach Calvörde. Die Route soll auch verkürzt befahrbar sein. Ein Teilstück mit zusätzlichen Abstechern bildet die Calvörder – Sieben – Brücken - Tour. Sie verläuft über die Drömlings-Rund-Tour bis Piplockenburg dann weiter nach Kämkerhorst und entlang der Ohre zurück nach Calvörde. Dabei sind zwei Erweiterungen über die historischen Moordamnkulturen nach Elsebeck und zum Grieps vorgesehen.

Die derzeit geplanten Routen wurden im Flächennutzungsplan vermerkt.

Weiterhin plant die Gemeinde Erxleben gemeinsam mit der Gemeinde Hohe Börde die Schaffung eines Radweges auf der ehemaligen Bahnstrecke Haldensleben - Eilsleben. Die Flächen der ehemaligen Gleisanlagen wurden bereits erworben und sollen als touristische Radwegeverbindung ausgebaut werden. Diese Planungsabsicht wurde ergänzend im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere den Städten Haldensleben und Helmstedt und dem Oberzentrum Magdeburg verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen. Knotenpunkte des Nahverkehrs sind neben Haldensleben auch Bülstringen, Calvörde, Erxleben und Flechtingen.

Als erhebliches Defizit ist die mangelhafte Verbindung nach Helmstedt anzuführen, da Helmstedt für den Südwesten der Verbandsgemeinde eine erhebliche Bedeutung als Versorgungsstandort hat. Weiter sind die grundzentralen Standorte Flechtingen und Calvörde vom Süden des Verbandsgemeindegebietes nur unzureichend erreichbar.

Folgende Buslinien verkehren im Gebiet der Verbandsgemeinde:

- 616 Haldensleben - Bebertal - Erxleben - Hakenstedt - Groppendorf nach Eilsleben
- 617 Haldensleben - Bebertal - Emden - Erxleben - (Uhrsleben) - Eimersleben - Ostingersleben - Alleringersleben - Morsleben - Beendorf - (Groß und Klein Bartensleben) nach Schwanefeld
- 618 Haldensleben - Bodendorf - Altenhausen - Bregenstedt - Ivenrode - Bischofswald nach Weferlingen
- 619 Haldensleben - Bülstringen - Lemsell - Hasselburg - Flechtingen - (Flechtingen Bahnhof) - Behnsdorf - Belsdorf nach Weferlingen
- 620 Haldensleben - Bülstringen - Ellersell / Wiegwitz - Calvörde - (Berenbrock - Lössewitz - Elsebeck) oder (Velsdorf - Mannhausen - Piplockenburg)
- 621 Haldensleben - Dorst - Klüden - Zobbenitz - Lössewitz - Berenbrock - Elsebeck
- 632 Haldensleben - Bülstringen - Lemsell - Hasselburg - Flechtingen - Flechtingen Bahnhof - Böddensell - Grauingen - Wegenstedt nach Oebisfelde

- 633 Beendorf nach Weferlingen
- 634 Erxleben - Bregenstedt oder Emden - Altenhausen - Ivenrode - Flechtingen oder über Weferlingen nach Beendorf
- 639 Uhrsleben - Erxleben - Eimersleben - Ostingersleben - Alleringersleben - Morsleben - (Groß Bartensleben und Klein Bartensleben) - Beendorf nach Weferlingen
- 640 Weferlingen - Lockstedt mit Abzweig nach Wegenstedt - Mannhausen
- 642 Weferlingen - Behnsdorf - Flechtingen - Flechtingen Bahnhof - Calvörde
- 643 Flechtingen - Flechtingen Bahnhof - Böddensell - Grauingen - Wegenstedt - (Piplockenburg - Mannhausen - Velsdorf) - Calvörde - Ellersell / Wieglitz - Bülstringen - Lemsell - Hasselburg - Flechtingen
- 644 Wegenstedt - Calvörde - Dammmühle - Berenbrock - (Elsebeck) - Lössewitz - Zobbenitz (Klüden) - Dorst
- 645 Erxleben - Eimersleben - Ostingersleben - Bregenstedt - Ivenrode - Altenhausen - Emden - Erxleben - (Uhrsleben - Hakenstedt - Groppendorf)

Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Börde. Dieser hat die Börde Bus Verkehrsgesellschaft mit der Bedienung der Strecken beauftragt.

4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

4.2.1. Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung in der Verbandsgemeinde Flechtingen ist der Wasserverband Haldensleben. Dieser hat die Heidewasser GmbH mit der Versorgung beauftragt. Die Wasserlieferbedingungen sind in den ergänzenden Vertragsbestimmungen zur Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV in der Fassung vom 11.12.2014) geregelt. Die Verbandsgemeinde wird überwiegend vom Wasserwerk Haldensleben aus beliefert. Velsdorf und Mannhausen erhalten das Trinkwasser vom Wasserwerk Velsdorf. Im Südwesten des Plangebietes wird Trinkwasser der Wasserwerke Völpke zugemischt. Beendorf wird aus dem Wasserwerk Beendorf versorgt.

Das überörtliche Hauptnetz und die Trinkwassergewinnung werden durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben.

In der Verbandsgemeinde befinden sich die Wasserwerke Flechtingen (Stilllegung vorgesehen), Velsdorf und Beendorf sowie die Hochbehälter Altenhausen, Jacobsberg, Beendorf und der Aquaglobus Böddensell (Stilllegung vorgesehen). Die TWM beabsichtigt das Wasserwerk Flechtingen und den Aquaglobus Böddensell Ende 2016 außer Betrieb zu nehmen. Damit werden die Ortsteile Flechtingen, Böddensell, Lemsell, Hasselburg, Grauingen und Wegenstedt dann vollständig mit Trinkwasser aus dem Wasserwerk Haldensleben über den neuen Hochbehälter Jacobsberg versorgt.

Als Flächen für die Wasserversorgung wurden folgende Flächen dargestellt:

- Wasserwerk Beendorf mit Vertikalfilterbrunnen und Hochbehälter
- Wasserwerk Flechtingen mit 4 Vertikalfilterbrunnen (Stilllegung vorgesehen)
- Wasserwerk Velsdorf mit Vertikalfilterbrunnen
- Hochbehälter Altenhausen
- Hochbehälter Jacobsberg
- Aquaglobus Böddensell

Zwischen den Brunnen und den Wasserwerken verlaufen Rohwasserleitungen. Weiterhin verlaufen Haupttrinkwasserleitungen von Haldensleben zum Hochbehälter Altenhausen und weiter nach Beendorf und Völpe sowie von Haldensleben über Bülstringen zum Hochbehälter Jacobsberg und weiter nach Flechtingen, zum Aquaglobus Böddensell bis nach Oebisfelde. Die Hauptversorgungsleitungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Nicht dargestellt werden Entleerungsleitungen, Steuerkabel, Grundwassermessstellen und Wasserleitungen des Wasserwerkes Haldensleben, da diese nicht zu den Hauptversorgungsleitungen zählen, die die Grundzüge der Bodennutzung berühren.

Die TWM weist insbesondere auf Steuerkabel zwischen dem Wasserwerk Flechtingen und den Brunnen sowie vom Hochbehälter Haldensleben III zum Hochbehälter Altenhausen, auf die Stromkabel zwischen den Wasserwerken und den Brunnen und die Entleerungsleitungen der Wasserleitungen und Hochbehälter hin.

Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist in Abhängigkeit von der Nennweite ein entsprechender Schutzstreifen beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung einschließlich vorhandener Armaturen jederzeit zu gewährleisten.

Für Rohrleitungen gelten folgende Schutzstreifenbreiten:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
DN 100/ 150	4 m (2 m beidseitig der Rohrachse)
DN 200/ 300	6 m (3 m beidseitig der Rohrachse)

Die TWM weist darauf hin, dass die vor 1990 verlegten Trinkwasserhauptleitungen und Rohwasserleitungen einschließlich der Nebenanlagen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz Bestandsschutz haben. Die im Jahr 2000 errichtete Trinkwasserhauptleitung DN 300 Bülstringen-Flechtingen wurde durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch nach BGB gesichert.

Neben den Anlagen der TWM besteht noch eine Trinkwassergewinnungsanlage für den Wohnplatz Bischofswald westlich von Ivenrode in Bischofswald.

Um die Wasserfassungen bestehen großräumig Trinkwasserschutzgebiete. Hierzu wird auf Punkt 6.2.6. der Begründung verwiesen.

Für die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser darf das Wasserversorgungsnetz nicht herangezogen werden. Im Versorgungsbereich der Heidewasser GmbH ist die Löschwasserbereitstellung durch Entnahmen aus Löschwasserteichen, Gewässern oder geeigneten Zisternen zu sichern.

4.2.2. Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserentsorgung sind der Abwasserzweckverband Aller - Ohre mit Sitz in Behnsdorf und der Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre" (AVH). Für die beiden Verbandsgebiete bestehen Abwasserbeseitigungskonzepte nach § 79 WG LSA. Der Abwasserzweckverband Aller - Ohre entsorgt die Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Calvörde (ohne Grauingen und Wegenstedt), Erxleben und Ingersleben sowie die Ortsteile Behnsdorf und Belsdorf der Gemeinde Flechtingen. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 07.10.2013 zuletzt geändert am 01.06.2015 festgelegt.

Zum Bestand des Verbandes gehören die zentralen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, d.h. neben den öffentlichen Hauptkanälen im Freigefälle oder im Drucksystem und den zentralen Einrichtungen (Transportleitungen, Abwasserpumpwerke, Kläranlagen und Klärteiche) auch die Anschlussleitungen von den jeweiligen Hauptkanälen zu den Grundstücken einschließlich Revisionsschacht/-öffnung (Grundstücksanschlüsse), jedoch nicht die Straßeneinläufe mit den jeweiligen Anschlussleitungen zu den Hauptkanälen. Entsprechend dem technischen Konzept des Verbandes ist die schmutzwasserseitige Erschließung, der in seiner Zuständigkeit befindlichen Ortschaften, abgeschlossen. Im Entsorgungsgebiet des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre befinden sich die Kläranlagen Beendorf, Bregenstedt, Calvörde und Dorst. Die nicht verbandseigene Kläranlage

Calvörde wird durch die AWS betrieben Die Kläranlage Beendorf betreibt der Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre. Die Kläranlagen wurden im Flächennutzungsplan als Abwasserbehandlungsanlage flächenhaft dargestellt. Die Kläranlagen Bregenstedt und Dorst sind Kleinanlagen, die ausschließlich durch das Signum Abwasserbehandlungsanlage im Flächennutzungsplan dargestellt wurden.

Träger der Abwasserentsorgung für die Gemeinde Bülstringen einschließlich des Ortsteiles Wiegwitz und die Ortsteile Flechtingen, Flechtingen Bahnhof, Böddensell, Lemsell, Hasselburg und Hilgesdorf der Gemeinde Flechtingen sowie für die Ortsteile Grauingen und Wegenstedt der Gemeinde Calvörde ist der Abwasserverband Haldensleben "Untere Ohre". Die Anschlussbedingungen sind in der Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung festgelegt. Der AVH betreibt im Plangebiet die Kläranlage Flechtingen Bahnhof sowie eine Teichkläranlage in Böddensell. Die Kläranlage Flechtingen Bahnhof wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Teichkläranlage Böddensell wurde durch das Signum gekennzeichnet.

4.2.3. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung in der Verbandsgemeinde Flechtingen ist der Landkreis Börde, der die Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 26.11.2009 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung.

In der Verbandsgemeinde Flechtingen sind keine Deponien des Landkreises Börde in Betrieb.

4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz

Träger der Elektroenergieversorgung in der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Folgende Hochspannungsleitung der 50Hertz Transmission GmbH quert die Verbandsgemeinde:

- 380 kV Freileitung Nr. 491/492 Helmstedt - Wolmirstedt

Sie verläuft südlich von Ostingersleben und südwestlich von Erxleben in Richtung Gemeinde Hohe Börde.

Die 50 Hertz Transmission GmbH weist auf folgenden Sachverhalt hin: Für die 380 kV Freileitungen ist ein Freileitungsbereich von 50 Metern (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 Metern (beidseitig der Trassenachse) bei 380 kV Freileitungen, in dem grundsätzlich Baubeschränkungen bestehen. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Die Maststandorte sind im Umkreis von 25 Metern von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Die 50Hertz Transmission GmbH stimmt einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Freileitungsbereich nicht zu. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Marktbetrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, z.B. Büro- Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt

von Menschen dienen. Für alle Vorhaben und das Arbeiten im Freileitungsbereich ist eine gesonderte Prüfung der 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum West, Rogätzer Straße 7j, 39326 Wolmirstedt einzuholen.

Das 110 kV Netz wird durch die HSN GmbH ein Gemeinschaftsunternehmen der AVACON AG und der Städtischen Werke Magdeburg betrieben. Folgende 110 kV Freileitungen queren das Plangebiet:

110 kV Freileitung	Harbke - Wolmirstedt (südlich von Hakenstedt) 2015 neu errichtet
110 kV Freileitung	Harbke - Haldensleben - Gardelegen (südlich von Morsleben, nördlich von Eimersleben, westlich von Altenhausen in Richtung Haldensleben, von Haldensleben östlich Bülstringen, östlich Lössewitz, westlich von Zobbenitz nach Norden in Richtung Gardelegen)
110 kV Freileitung	Abzweig Flechtingen / Weferlingen (südlich Altenhausen abzweigend, westlich von Ivenrode, östlich von Hilgesdorf zum Umspannwerk Natursteinwerk Flechtingen, nördlich von Hilgesdorf Abzweig nach Westen südlich von Behnsdorf nach Weferlingen)

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN 50341 (VDE 0210) zu beachten. Planungen jeglicher Art und innerhalb eines Streifens von 80,00 m Breite, je zur Hälfte von der Trassenachse der Leitung nach beiden Seiten gemessen, sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich die Umspannwerke Flechtingen (nördlich Natursteinwerk) und Erxleben an der Kreisstraße K 1148, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurden.

Weiterhin wird das Gebiet der Verbandsgemeinde gequert von der 110 kV Freileitung Bahnstrom Oebisfelde - Stendal - Rathenow der Deutschen Bahn AG.

Die 380 kV und 110 kV Leitungen wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen sind die Abstände gemäß DIN EN50341 zu beachten.

Die Verteilung der Elektroenergie in der Verbandsgemeinde Flechtingen erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon AG.

4.2.5. Gasversorgung

Träger der Gasversorgung in der Verbandsgemeinde Flechtingen ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt.

Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hauptnetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Hochdrucknetz GmbH betrieben. Das Plangebiet wird gequert durch eine größere Trasse teilweise parallel verlaufender Ferngasleitungen und mehrere einzeln verlaufende Ferngasleitungen.

Weiterhin wird das Plangebiet von unterirdisch verlegten Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen gequert. Die Anlagen der ONTRAS und der GasLINE sind durch Schutzstreifen geschützt, die von der Art und der Dimensionierung der Anlage abhängig sind. Die Anlagen liegen jeweils mittig in dem Schutzstreifen.

Folgende Anlagen befinden sich im Plangebiet:

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung	103	900	10,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	112	800	10,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	102	750	10,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101	600	8,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	103.08	600	8,0 Meter
ONTRAS	Ferngasleitung	101.02	400	6,0 Meter

<u>Eigentümer</u>	<u>Anlage</u>	<u>Nr.</u>	<u>DN</u>	<u>Schutzstreifen</u>
ONTRAS	Ferngasleitung - stillgelegt	66	600	1,5 Meter (beiderseits - Arbeitsstreifen)
ONTRAS	Ferngasleitung - stillgelegt	101.02	400	1,5 Meter (beiderseits - Arbeitsstreifen)
ONTRAS	Steuerkabel	0908		1,0 Meter
ONTRAS	Steuerkabel	0905		1,0 Meter
GasLINE	Kabelschutzrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GL104004, GL50400480, GL50400520		
GasLINE	Kabelschutzrohranlage (6xKSR) mit einliegenden LWL-Kabeln Hannover - Magdeburg Solotrasse	GLA0100220		2,0 Meter

Weiterhin befinden sich Korrosionsschutzanlagen, stillgelegte Korrosionsschutzanlagen, Armaturengruppen, Mess- und Hinweissäulen, Mantelrohre, ein Gleichrichterschrank, Schutzrohre, Kabelmuffen, Kabelreserven und Marker im Plangebiet.

In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden die in Betrieb befindlichen Ferngasleitungen und die stillgelegten Teile der Ferngasleitungen FGL 66 und FGL 101.02. Diese sind als Hauptversorgungsleitungen darzustellen.

Die Steuerkabel verlaufen in der Regel parallel zu den Ferngasleitungen in deren Schutzstreifen. Eine Kabelschutzrohranlage der GasLINE verläuft im Schutzstreifen der Ferngasleitung FGL 66. Die Steuerkabel und die parallele Kabelschutzrohranlage wurden daher nicht separat dargestellt. Eine weitere Kabelschutzrohranlage verläuft nördlich der Bundesautobahn A 2. Diese wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Für die Schutzstreifen und Näherungsbereiche der Ferngasleitungen sind die Belange des Leitungseigentümers zu berücksichtigen. Der Bereich der Schutzstreifen ist von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Leitungseigentümer ist bei Planungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 100 Metern zu den Leitungen zu beteiligen.

4.2.6. Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Gemeinden. Diese haben in der Regel mit der Niederschlagswasserbeseitigung den mit der Schmutzwasserbeseitigung beauftragten Träger auch für die Niederschlagswasserentsorgung beauftragt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

4.2.7. Telekommunikationsversorgung

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Größere, standortgebundene Anlagen, die die Grundzüge der Flächennutzung betreffen, sind nicht vorhanden.

4.2.8. Produkt- und Rohstofftransportleitungen

Das Plangebiet wird parallel zur Ferngastrasse der ONTRAS von einer Produkttransportleitung gequert. Es handelt sich dabei um:

- DOW Chemical Company PST Produkttransportleitung Stade - Teutschenthal DN 250 einschließlich Steuerkabel

Der Verlauf der Leitung ist in die Planzeichnung übernommen worden.

Für die Leitung besteht ein Schutzstreifen der jeweils 3 Meter beiderseitig der Rohrachse beträgt. Im Schutzstreifen bestehen Einschränkungen der Nutzbarkeit und Abstimmungspflichten mit dem Leitungseigentümer. Diese umfassen, dass generell keine betriebsfremden Gebäude bzw. baulichen Anlagen errichtet und tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen sowie keinerlei Ablagerungen von Materialien und Gegenständen erfolgen darf. Gemäß gesetzlichen Forderungen muss der Schutzstreifen eine einwandfreie Wartung der Leitung zu jedem Zeitpunkt ermöglichen. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Dow Olefinverbund GmbH weist darauf hin, dass im Schutzstreifen keine Arbeiten und Vorgänge stattfinden dürfen, die eine Gefährdung der Pipeline mit sich bringen oder Instandsetzungs- und Notfallmaßnahmen behindern können. Der Schutzstreifen muss eine ungehinderte Zugänglichkeit zur Pipeline gewährleisten. Hinsichtlich der Fluginspektion ist ein Einwachsen der Baumkronen in den Schutzstreifen dauerhaft auszuschließen. Ohne besondere Schutzmaßnahmen dürfen im freien Gelände verlegte Leitungsabschnitte nicht mit Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der Dow Olefinverbund GmbH festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen generell der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung bzw. Zustimmung des Leitungseigentümers.

4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Verbandsgemeinde Flechtingen verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die durch den Landkreis Börde, die Verbandsgemeinde oder die Gemeinden betrieben werden.

4.3.1. Kindertagesstätten und Hort

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem KIFÖG Sachsen-Anhalt findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7. Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Bedarf und Planung

In der Verbandsgemeinde Flechtingen bestehen folgende Kindertagesstätten (Erfassungsstand 01.10.2014):

Kindertagesstätten in öffentlicher Trägerschaft	Kapazität			Belegung			Prognose	Auslastung	Bemerkung
	Krippe	Kinder-garten	Hort	Krippe	Kinder-garten	Hort			
- Kindertagesstätte "Waldspatzen" Ivenrode, Gemeinde Altenhausen	15	15	-	12	16	-	→	voll ausgelastet	
- Kindertagesstätte "Spatzennest" Beendorf, Gemeinde Beendorf	22	56	-	21	44	-	→	geringe Reserven vorhanden	
- Schulhort Beendorf, Gemeinde Beendorf	-	-	55	-	-	62		überlastet	Ausnahmegenehmigung bis 65 Kinder
- Kindertagesstätte "Beekstrolche", Gemeinde Bülstringen	30	35	25	22	32	14	→	geringe Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte mit Hort "Abenteuerland" (integrative Kindertagesstätte), Träger Seniorenhilfe Haldensleben	36	56	50	27	61	30	→	Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte mit Hort "Spatzenpieper" Wegenstedt, Gemeinde Calvörde	15	20	30	16	19	16	→	voll ausgelastet bis auf Hort	Ausnahmegenehmigung für Krippe
- Kindertagesstätte mit Hort "Eichkätzchen" Zobbenitz, Gemeinde Calvörde	8	17	12	8	12	8	↘	geringe Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte "Zwergenland" Erxleben, Gemeinde Erxleben	12	37	-	12	26	-	→	geringe Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte "Sonnenkäferland" Bregenstedt, Gemeinde Erxleben	16	32	80	12	12		↘	erhebliche Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte "Glückskäfer" Hakenstedt, Gemeinde Erxleben	10	15	-	5	11	1	↘	Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte "Die kleinen Strolche" Uhrsleben, Gemeinde Erxleben	8	13	-	6	13	-	↘	ausgelastet	

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Kindertagesstätten in öffentlicher Trägerschaft	Kapazität			Belegung			Prognose	Auslastung	Bemerkung
- Kindertagesstätte "Flechtinger Kinderstübchen", Gemeinde Flechtingen	30	50	-	28	44	-	↗	geringe Reserven vorhanden	
- Schulhort Flechtingen, Gemeinde Flechtingen	-	-	80 (95)	-	-	69 (95)	↗	ausgelastet	Hortkinder aus Bülstringen kommen hinzu
- Kindertagesstätte "Villa Sonnenschein" Behnsdorf, Gemeinde Flechtingen	12	25	-	12	23	-	→	geringe Reserven vorhanden	
- Kindertagesstätte "Allerspatzen" Alleringersleben, Gemeinde Ingersleben	17	36	-	17	17	-	→	Reserven Kindergarten vorhanden	
- Kindertagesstätte "Teichwichtel" Eimersleben, Gemeinde Ingersleben	8	14	-	10	5	-	→	Reserven Kindergarten vorhanden	

Die Kindertagesstätten stehen bis auf die Kindertagesstätte Calvörde in öffentlicher Trägerschaft.

Die Kindertagesstätten in Calvörde, Flechtingen, Beendorf und Wegenstedt wurden in den letzten Jahrzehnten errichtet. Alle anderen Kindertagesstätten befinden sich in Gebäuden, die saniert und instandgesetzt wurden. In den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Flechtingen und Ingersleben besteht ein bedarfsgerechtes Angebot an Kindertagesstätten. In der Gemeinde Erxleben ist bei der zu erwartenden demografischen Entwicklung mit weiteren Überkapazitäten zu rechnen. Ob eine Erhaltung aller Einrichtungen möglich ist, muss in den Folgejahren unter sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Für die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist abzuleiten, dass ein zusätzlicher, erheblicher Flächenbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten nicht besteht. Zusätzliche Darstellungen für Einrichtungen sind somit nicht vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kindertagesstätten auch in den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen allgemein zulässig sind und somit der Flächennutzungsplan gegebenenfalls in Erwägung zu ziehenden Ersatzneubauten für zum Beispiel mehrgeschossige Gebäude nicht entgegensteht. Alle Kindertagesstätten wurden bestandsorientiert mit dem Planzeichen Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulentwicklungsplanung. Die Verbandsgemeinde Flechtingen verfügt derzeit über vier Grundschulen und zwei Sekundarschulen. Träger der Sekundarschule ist der Landkreis Börde, dem auch die Schulplanung und die Festlegung der Einzugsbereiche der

Sekundarschulen und Gymnasien obliegen. Die Sekundarschulstandorte unterliegen nicht der gemeindlichen Planung und werden daher in den Flächennutzungsplan übernommen.

- Sekundarschulen in Trägerschaft des Landkreises Börde:
 - Sekundarschule "Albert Niemann" Erxleben, Parkstraße 5 - Ganztagssekundarschule
 - Sekundarschule "Brüder Grimm" Calvörde, Am Markt 7

Die Sekundarschulen befinden sich an den Siedlungsschwerpunkten. Sie wurden im vergangenen Jahrzehnt saniert. Ihre Erhaltung ist durch den Landkreis Börde langfristig vorgesehen. Sie wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt.

Die Grundschulen befinden sich in der Trägerschaft der Verbandsgemeinde. Derzeit sind folgende Schulstandorte vorhanden:

	Schülerzahlen 2014
- Grundschule "Bernhard Becker" Beendorf	77
- Grundschule "Beverspring" Bregenstedt	125
- Grundschule Flechtingen	116
- Grundschule "Am Wald" Wegenstedt	96

Der Demografiecheck hat ergeben, dass langfristig nur die Schulstandorte in Flechtingen und Bregenstedt als gesichert gelten können. Langfristige Investitionen unter Inanspruchnahme von Fördermitteln sind daher nur in diese Standorte sinnvoll. Für den Standort Bregenstedt bestehen Überlegungen der Verlagerung der bestehenden Schule nach Erxleben, um die dort vorhandenen Sporteinrichtungen gemeinsam mit der Sekundarschule nutzen zu können. Hierfür sind im Süden des Schulstandortes Erxleben Entwicklungsflächen vorgesehen.

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen des Landesgesetzgebers ist in den nächsten Jahren ein Weiterbetrieb aller vier Grundschulstandorte in der Verbandsgemeinde möglich und wird durch die Verbandsgemeinde angestrebt. Die Schulen wurden daher bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Unterschied zu den Sekundarschulstandorten befinden sich die Grundschulstandorte bis auf Flechtingen bisher nicht in den Siedlungsschwerpunkten der Verbandsgemeinde. Dem Schülerverkehr und der Schulwegesicherung zu den Einwohnerschwerpunkten Calvörde und Erxleben kommt daher besondere Bedeutung zu.

4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen:

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/24/ Seite 19),
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für sportliche Zwecke oder als Grünfläche für sportliche Zwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen nutzt beide Darstellungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Sportanlage. Klassische Sportplätze, bei denen die Freibereichsnutzung überwiegt, die in der Regel einen überwiegenden Grünbestand aufweisen und in dieser Prägung erhalten werden sollen, wie die in fast allen Gemeinden vorhandenen Rasenfußballplätze werden als Grünflächen für sportliche Zwecke dargestellt. Sie werden unter Punkt 5.2. der Begründung behandelt.

Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke sind stärker baulich geprägt (Stadien, Sporthallen, intensiv genutzte Sportplätze).

Folgende stärker durch bauliche Anlagen geprägte Sportstätten sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen vorhanden:

- Sport- und Freizeitzentrum Flechtingen
- Schützenhaus Flechtingen
- Sporthalle und Bolzplatz Flechtingen an der Grundschule
- Sporthalle und Sportplatz Behnsdorf
- Sportplatz Erxleben
- Sporthalle Erxleben an der Sekundarschule
- Sporthalle Bregenstedt an der Grundschule
- Sporthalle Beendorf
- Mehrzweckhalle und Sportplatz Calvörde

Öffentliche Schwimmhallen sind im Verbandsgemeindegebiet nicht vorhanden. Innerhalb der MEDIAN Kliniken Flechtingen besteht jedoch ein therapeutisches Schwimmbad.

Die Gemeinden der Verbandsgemeinde Flechtingen verfügen mit den vorstehenden Einrichtungen über eine vielfältige Ausstattung an Sporteinrichtungen, die durch die Freiflächen-sportplätze ergänzt werden.

Der Bestand der vorhandenen Sportstätten ist unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels sowohl hinsichtlich der Anforderungen an die künftige sportliche Entwicklung als auch in Bezug auf die Effizienz des Bewirtschaftungsaufwandes zu überprüfen. Die erforderlichen investiven und organisatorischen Maßnahmen sollten im Rahmen einer Sportstättenentwicklungskonzeption untersucht werden.

4.3.4. Gesundheit und Soziales

gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Standortsteuerung aufgrund Niederlassungsfreiheit innerhalb des Gemeindegebietes entziehen. Krankenhäuser der allgemeinen Versorgung sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen nicht vorhanden. Die Kurkliniken in Flechtingen werden als Sonderbauflächen dargestellt, da sie dem überörtlichen Bedarf dienen.

soziale Einrichtungen (soweit nicht Kinderbetreuung)

Neben den Einrichtungen der Kinderbetreuung, die bereits unter Punkt 4.3.1. behandelt wurden, zählen zu den sozialen Einrichtungen Jugendklubs, Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen und Einrichtungen für Senioren. Jugendklubs bestehen in mehreren Ortsteilen. Sie sind entweder in kulturelle Einrichtungen integriert (Haus der Jugend und Vereine) oder weisen nur eine örtliche Bedeutung auf, so dass sie im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt werden.

In der Verbandsgemeinde Flechtingen bestehen vier größere Seniorenwohn- und Pflegeheime in Beendorf, Erxleben und zwei in Flechtingen. Sie werden durch die Betreiber Grit Köllmer - vernetzte Pflegedienstleistung in Beendorf, durch die Altenhilfe Niederndodeleben gGmbH in Erxleben, durch die Seniorenhilfe Haldensleben und die Flechtinger Pflegedienst GmbH in Flechtingen betrieben. Die Pflegeheime werden als Einrichtungen für soziale Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin befinden sich Seniorenwohnanlagen in Calvörde, Erxleben und Flechtingen. Sie sind in die Ortslagen integriert und bedürfen keiner gesonderten Darstellung. Aufgrund des demografischen Wandels der sich neben dem allgemeinen quantitativen Bevölkerungsrückgang in einer Verschiebung der Altersgruppen ausdrückt, wird eine deutliche Zunahme des Anteils der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Daraus leitet

sich ein höherer Bedarf an Einrichtungen für Senioren ab. Einrichtungen der Seniorenpflege sollen möglichst zentral in den Ortschaften angesiedelt werden.

Zusätzliche Standorte von Senioren- und Pflegeheimen und von Wohneinrichtungen für Behinderte sind in den gemischten Bauflächen und in den Wohnbauflächen in den Ortskernen allgemein zulässig. Eine bedarfsgerechte Erweiterung ist damit im Verbandsgemeindegebiet möglich.

4.3.5. Kulturelle Einrichtungen

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind: "Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung von kulturellen Angeboten traditionsbewusst und zukunftsorientiert zu gestalten. Es gilt dabei das reiche Kulturerbe zu pflegen, vielfältige und qualitativ hochwertige Kulturangebote zu fördern und auch künstlerische Innovationen als Beiträge zur Entwicklung der Gesellschaft zu ermöglichen." (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 4.1.7.1 /10/).

Eine überregional bedeutsame kulturelle Einrichtung ist die Gedenkstätte deutsche Teilung an der Bundesautobahn A2.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan sind Erxleben und Flechtingen regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege. Schwerpunkte der Entwicklung an diesen Standorten sollen die historischen Schlossanlagen sein, die eine hohe regionalgeschichtliche und kulturhistorische Bedeutung besitzen.

Die Wasserburg Flechtingen wird derzeit nur unzureichend für den Zweck als Kulturzentrum genutzt. Die erheblichen Investitionskosten und der bauliche Zustand behindern eine intensivere Nutzung.

Die Schlossanlage Erxleben ist teilweise noch in substanzgefährdetem Zustand. Die Gemeinde Erxleben hat bereits erhebliche Mittel in die Sanierung mehrerer Schlossgebäude investiert und beabsichtigt auch zukünftig, die regional bedeutende jedoch von der Bausubstanz sehr umfangreiche Anlage im Bestand zu sichern und zu sanieren. Die Sanierung der Schlosskapelle erfolgte mit Unterstützung privater Förderer.

Folgende weitere kulturelle Einrichtungen bestehen in der Verbandsgemeinde:

Gemeinde Altenhausen

- Schloss Altenhausen (in privater Trägerschaft)
- Altenhausen, Dorphus, Lange Straße 11 und Dorfgemeinschaftshaus Lange Straße 13
- Emden, Dorfgemeinschaftshaus, An der Kirche 2

Gemeinde Beendorf

- Begegnungsstätte Allertal, Schulplatz 4

Gemeinde Bülstringen

- Bülstringen, Begegnungszentrum Zernitzer Weg 13a
- Bülstringen, Gemeindeklubraum Triftweg 1
- Wieglitz; Dorfgemeinschaftshaus, Zur Masche 4

Gemeinde Calvörde

- Bürgerhaus Flecken Calvörde, Haldensleber Straße 21
- Heimatstube Calvörde, Neustadtstraße 19
- Dorfgemeinschaftsraum Berenbrock, Lindenstraße 22
- Gemeinschaftsraum Dorst im Schloss, Dorfstraße 8
- Dorfgemeinschaftshaus Elsebeck, Dorfstraße 10
- Gemeindesaal Grauingen, Dorfstraße 17
- Dorfgemeinschaftsraum Lössewitz, Dorfstraße 18
- Dorfgemeinschaftshaus Klüden, Schulstraße 1
- Saal Mannhausen, Lindenstraße 2 und Dorfgemeinschaftsraum, Hauptstraße 1
- Bürgerhaus Velsdorf, Im Winkel 1
- Geschichtswerkstatt "Samuel Walther" Wegenstedt, Neue Straße 26

- Dorfgemeinschaftshaus Wegenstedt, Oebisfelder Straße 41a
- Vereins-, Sport- und Kulturhaus Zobbenitz am Sportplatz

Gemeinde Erxleben

- Schloss Erxleben mit Schlosskirche und Hausmannsturm (Konzertkirche)
- Bürgerhaus Erxleben, Parkstr. 4, Kultursaal und Mehrzweckraum Parkstraße 3
- Dorfgemeinschaftshaus Bartensleben, Mittelstraße 5
- Dorfgemeinschaftshaus und Gemeindesaal Hakenstedt Hauptstraße 5b
- Dorfgemeinschaftshaus Groppendorf, Dorfstraße 14
- Dorfgemeinschaftsraum in der FFW Uhrleben, Erxleber Straße 6

Gemeinde Flechtingen

- Kurhaus Flechtingen mit Bibliothek, Vor dem Tore 2
- Wasserburg Flechtingen (in privater Trägerschaft)
- Haus der Jugend und Vereine Flechtingen, Sportplatzweg 1
- Schlossmühle Flechtingen (kulturhistorische Ausstellung), Im Grund 4
- Holländermühle Flechtingen östlich des Ortes (Ausbau und Sanierung geplant)
- Aussichtspunkt nördlich von Flechtingen (geplant)
- Alte Schule Behnsdorf, An der Kirche, Bibliothek Behnsdorf, Bauernstraße 19
- Saal und Begegnungsstätte Belsdorf, Zur Mühle 2/4, Heimatstube Belsdorf
- Saal Böddensell, Dorfstraße 12

Gemeinde Ingersleben

- Gedenkstätte deutsche Teilung an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Marienborn
- Gemeinderaum Alleringersleben, Zum Kindergarten 2a
- Dorfgemeinschaftshaus Eimersleben, Magdeburger Straße 79a
- Dorfgemeinschaftshaus Morsleben, Beendorfer Straße 4

Einen weiteren kulturellen Mittelpunkt des dörflichen Lebens nehmen die Dorfkirchen ein. Diese sind unter Pkt. 4.3.8. erfasst. Die kulturellen Einrichtungen zur Förderung lokaler Traditionen sind neben den Feuerwehren und den Sportvereinen von besonderer Bedeutung für die Integration neu hinzugezogener Einwohner. Die größeren außerkirchlichen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol dargestellt. Bei Kirchen erfolgt keine Darstellung als kulturelle Einrichtung, da diese implizit in der Darstellung als kirchliche Einrichtung enthalten ist.

4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Verbandsgemeinde Flechtingen überwiegend kommunale Einrichtungen.

- Hauptsitz der Verbandsgemeinde Flechtingen, Flechtingen, Lindenplatz 11-15
- Außenstelle der Verwaltung der Verbandsgemeinde Flechtingen, Calvörde, Haldensleber Straße 21
- Außenstelle der Verbandsgemeinde Flechtingen, Erxleben, Breite Straße 2

In den Verbandsgemeindeeinrichtungen befinden sich auch die jeweiligen Gemeindebüros, darüber hinaus befinden sich Gemeindebüros in den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen und Ingersleben.

Der Abwasserzweckverband Obere Aller hat seinen Sitz in Behnsdorf.

Die Verwaltung und die Außenstellen wurden im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

4.3.7. Feuerschutz

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Verbandsgemeinde Flechtingen vom 30.06.2011 besteht die Verbandsgemeindefeuerwehr aus Ortsteuerwehren für jede Mitgliedsgemeinde und ihre Ortsteile. Dies ist in der Regel jeweils eine Ortsfeuerwehr pro Ortsteil, die in fast jedem Ort vorhanden ist. Über keine eigene Feuerwehr verfügen die Ortsteile Elsebeck, Lössewitz, Hasselburg, Lemsell und Hilgesdorf. Die Feuerwehren werden hier gemeinsam mit Berenbrock (Elsebeck, Lössewitz) und Flechtingen (Hasselburg, Lemsell, Hilgesdorf) gestellt. Groß Bartensleben und Klein Bartensleben haben eine gemeinsame Feuerwehr. Insgesamt sind 29 Feuerwehrgebäude für die jeweiligen Ortswehren vorhanden.

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrentechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten.

4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden, soweit es sich um Gebäude handelt, nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind:

Evangelische Kirche in Mitteldeutschland

Pfarrbereich Beendorf

- evangelische Kirche St. Ludgeri Alleringersleben
- evangelische Kirche Beendorf
- evangelische Kirche Groß Bartensleben
- evangelische Kirche Klein Bartensleben
- evangelische Kirche St. Peter Morsleben
- evangelische Kirche St. Gangolf Ostingersleben

Pfarrbereich Erxleben

- evangelische Kirche Christuskirche Erxleben
- evangelische Kirche Bregenstedt
- evangelische Kirche St. Petri Eimersleben
- evangelische Kirche St. Marien Groppendorf
- evangelische Kirche St. Marien Hakenstedt
- evangelische Kirche St. Petri Uhrsleben

Pfarrbereich Bülstringen

- evangelische Kirche St. Trinitatis Altenhausen
- evangelische Kirche Bülstringen
- evangelische Kirche St. Salvator Ivenrode
- evangelische Kirche Wieglitz

Pfarrbereich Bebertal

- evangelische Kirche St. Georg Emden

Pfarrbereich Behnsdorf

- evangelische Kirche St. Martini Behnsdorf
- evangelische Kirche Belsdorf

Pfarrbereich Flechtingen

- evangelische Kirche Flechtingen
- evangelische Kirche Wegenstedt

Evangelisch- lutherische Kirche Braunschweig

Pfarrverband Calvörde - Uthmöden

- evangelische Kirche St. Georg Calvörde
- evangelische Kirche Elsebeck
- evangelische Kirche St. Anna Zobbenitz

Katholische Kirche

- katholische Heilig-Kreuz-Kirche Calvörde
- katholisches Gemeindehaus Maria Königin Erxleben

Die Schlosskapelle Erxleben wird als Konzertkirche genutzt.

Wie zum Punkt 4.3.5. der Begründung zu den kulturellen Einrichtungen angeführt, sind die vorstehenden Kirchen auch kulturelle Einrichtungen und dienen musikalischen und sonstigen kulturellen Zwecken.

5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM

Zielvorstellungen

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensionierten, wohnungsnahem Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vor. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- die Förderung freiraumbezogener Aktivitäten insbesondere des Sports,
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in den Gemeinden und damit die Erhöhung der Wohnqualität,
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch,
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten,
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs.

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und die offene Landschaft mit den Siedlungsbereichen verbinden. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Dies entspricht den Zielen des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde zu dem auch die Gewässer im Plangebiet gehören. Auf die Ziele des ökologischen Verbundsystems wird hiermit verwiesen. Es bildet die Grundlage für das im Flächennutzungsplan dargestellte Grünsystem.

Die Darstellung als Grünfläche erfolgt hierbei nur in den intensiv zur Erholung genutzten Bereichen in unmittelbarer Nähe der Siedlungen. Aufgrund der geringen Siedlungsgröße der Orte sind intensiv genutzte Grünbereiche nur in Flechtingen entlang der Großen Renne bis zum Schlossteich vorhanden. Die Grünanlage ist als Park gestaltet und unter Parkanlagen angeführt. Im Übergang zur offenen Landschaft wurde für die Flächen des ökologischen Verbundsystems eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche - Grünland gewählt, die verdeutlichen soll, dass es sich hierbei nur um extensiv genutzte Bereiche handeln soll. Landschaftlich geprägte Grünbereiche grenzen die Ortslagen ein. Dies sind:

- Calvörde Landschaftsraum der Ohreaue
- Emden Landschaftsraum der Beberniederung am Südrand des Ortes
- Bregenstedt Niederung der Krummbeek südlich des Ortes
- Ivenrode Landschaftsraum des Behnsdorfer Wiepgrabens südlich des Ortes
- Groß Bartensleben Allerniederung am Westrand des Ortes
- Klein Bartensleben Beetzgrabenniederung südlich des Ortes
- Alleringersleben Allerniederung am Westrand des Ortes

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen öffentlichen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

5.1. Parkanlagen

Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die in der Verbandsgemeinde vorhandenen größeren Parkanlagen sind im Wesentlichen ehemalige Guts- oder Schlossparkanlagen bzw. der Kurpark Flechtingen. Die Parkanlagen wurden entsprechend der ausgeübten Nutzung als Parkanlagen dargestellt.

Folgende Parkanlagen sind vorhanden:

- Kurpark Flechtingen (teilweise Sondergebiet aufgrund erforderlicher baulicher Nutzung)
- Schlosspark Erxleben (noch erhaltene Teile des Schlossparkes um die Schlossanlage und östlich des Sportplatzes - ehemaliger Lustgarten)
- Schlosspark Altenhausen (nördlich des Schlosses)
- Schlosspark Groß Bartensleben (Schlossinsel und südlich des Schlosses)
- Gutspark Emden
- Gutspark Böddensell
- Gutspark Morsleben

5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen

Die baulichen, sportlichen Anlagen werden ergänzt durch großflächige Freiraumbereiche für sportliche Zwecke in allen Gemeinden. Die Verbandsgemeinde Flechtingen verfügt über Großfeldsportplätze in:

- Beendorf südöstlich des Ortes
- Bülstringen an der Landesstraße L 43
- Calvörde bereits als Anlage für sportliche Zwecke berücksichtigt
- Klüden im Norden der Ortslage
- Mannhausen am Westrand des Ortes
- Velsdorf östlich des Ortes
- Zobbenitz südlich des Ortes
- Erxleben bereits als Anlage für sportliche Zwecke berücksichtigt
- Bregenstedt südlich des Ortes
- Hakenstedt westlich der Ortslage
- Klein Bartensleben nördlich der Ortslage
- Uhrsleben im Südosten des Ortes
- Flechtingen bereits als Anlage für sportliche Zwecke berücksichtigt
- Behnsdorf bereits als Anlage für sportliche Zwecke berücksichtigt
- Böddensell im Norden der Ortslage
- Alleringersleben am Westrand des Ortes
- Eimersleben südlich der Bundesstraße B 1 am Westrand des Ortes

Weiterhin gehören zu allen dargestellten Schulstandorten Kleinfeldsportplätze.

Ziel der Verbandsgemeinde Flechtingen ist, eine nachhaltige Förderung der Vereinstätigkeit und des Sports. Für den freiflächenbezogenen Sport ausgebaute Sportplätze mit dem Schwerpunkt Fußball wurden in den Gemeinden bestandsorientiert dargestellt. Die Möglichkeiten für eine sportliche Betätigung sind damit in allen Gemeinden gegeben.

Spezielle sportliche Freiflächenangebote bestehen für:

- Reitsport
 - Altenhausen Reitsportanlage im Schlosspark
 - Bülstringen Reitsportanlage südlich der Landesstraße L 43
 - Calvörde Reitsportanlage am Grieps
 - Zobbenitz Reitsportanlage südlich des Ortes am Sportplatz
 - Erxleben Reitsportanlage nordöstlich des Ortes
 - Bregenstedt Reitsportanlage im Südosten des Ortes
 - Hakenstedt Reitplatz westlich der Ortslage
 - Eimersleben Reitplatz am Westrand des Ortes

- Schießsport
 - Schießanlage des Schützenvereins Erxleben östlich des Ortes
 - Schießanlage des Schützenvereins Wegenstedt westlich der Sportanlagen
 - Schießanlage des Schützenvereins Velsdorf östlich des Ortes (abgebrannt – ein Wiederaufbau erfolgt gegebenenfalls an anderer Stelle)
 - Schießanlage des Schützenvereins Flechtingen innerhalb der Fläche für Sportanlagen

Freiflächenbezogene Sportanlagen sind in der Verbandsgemeinde weitgehend bedarfsgerecht vorhanden.

5.3. Festplätze

Im dörflichen Leben haben traditionelle Feste eine wichtige kulturelle Funktion. Sie dienen der Identifikation mit dem Ort, stärken die örtliche Gemeinschaft und binden hierdurch Familien dauerhaft an den Ort. In fast jedem Ortsteil sind Festplätze vorhanden, die zum Teil Mehrfachnutzungen unterliegen (Sportplatz, Reitplatz). Gesondert dargestellt wurde der größere, nördlich des Ortes gelegene Festplatz in Flechtingen.

5.4. Freibäder

Neben den freiflächenbezogenen sportlichen Anlagen haben die Freibäder eine wichtige Funktion für die Erholung der Bevölkerung insbesondere in den Sommermonaten. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität für jüngere Generationen bei. Baulich errichtete Freibäder sind im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht vorhanden. An einem Badesee am Hoffmannschen Steinbruch in Flechtingen im Touristik Camp ist ein Badebetrieb möglich. Weitere Seen werden zum Baden genutzt. Von besonderer Bedeutung ist das möglichst konfliktfreie Erreichen der Badegewässer mit dem Fahrrad für den jeweiligen Einzugsbereich. Dies ist über die vorhandenen Radwege nur teilweise gewährleistet.

5.5. Friedhöfe

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Verbandsgemeinde Flechtingen verfügt über folgende Friedhöfe:

- | | |
|------------------------|---|
| - Friedhof Altenhausen | im Süden des Ortes |
| - Friedhof Emden | im Norden des Ortes |
| - Friedhof Ivenrode | im Osten des Ortes |
| - Friedhof Beendorf | mit KZ-Gedenkstätte Massengrab |
| - Friedhof Bülstringen | in der Ortslage |
| - Friedhof Wieglitz | an der Landesstraße L 24 |
| - Friedhof Calvörde | an der Velsdorfer Straße |
| - Friedhof Berenbrock | im Osten des Ortes |
| - Friedhof Elsebeck | nördlich der Ortslage |
| - Friedhof Lössewitz | im Norden des Ortes |
| - Friedhof Dorst | nordöstlich des Ortes |
| - Friedhof Klüden | im Südosten des Ortes |
| - Friedhof Zobbenitz | im Norden des Ortes |
| - Friedhof Grauingen | östlich des Ortes an der Zufahrtsstraße |
| - Friedhof Mannhausen | im Süden des Ortes |

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Friedhof Velsdorf | im Südwesten des Ortes |
| - Friedhof Wegenstedt | nördlich der Feuerwehr |
| - Friedhof Erxleben | nördlich des Alvensleber Weges |
| - Friedhof Bregenstedt | im Norden des Ortes östlich der Schule |
| - Friedhof Groß Bartensleben | nördlich außerhalb des Ortes |
| - Friedhof Groppendorf | im Nordosten des Ortes |
| - Friedhof Hakenstedt | an der Bundesstraße B 245 |
| - Friedhof Klein Bartensleben | nördlich außerhalb des Ortes |
| - Friedhof Uhrleben | östlich des Ortes in Richtung Bundesstraße B245 |
| - Friedhof Flechtingen | im Norden der Ortslage |
| - Friedhof Behnsdorf | an der Belsdorfer Straße |
| - Friedhof Belsdorf | im Süden des Ortes |
| - Friedhof Böddensell | im Norden des Ortes |
| - Friedhof Hasselburg | im Osten des Ortes südlich der Landesstraße L 43 |
| - Friedhof Lemsell | im Süden des Ortes |
| - Friedhof Alleringersleben | südlich des Ortes |
| - Friedhof Eimersleben | südlich der Bundesstraße B 1 im Westen des Ortes |
| - Friedhof Morsleben | im Osten des Ortes an der Bundesstraße B 1 |
| - Friedhof Ostingersleben | im Südosten des Ortes |

Insgesamt sind damit 34 Friedhöfe im Gebiet der Verbandsgemeinde vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahen Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nicht-mobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen. Die Friedhöfe wurden bestandsorientiert als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

In Beendorf befindet sich ein Ehrenfriedhof für die im Außenlager des KZ gestorbenen Häftlinge. Südwestlich von Calvörde im Wald befindet sich ein ehemaliger jüdischer Friedhof. Beide Friedhöfe dienen nicht mehr der Bestattung.

5.6. Flächen für Dauerkleingärten

In der Verbandsgemeinde Flechtingen bestehen folgende eingetragenen Dauerkleingartenanlagen:

- Kleingartenanlage zu den Amtsgärten Wilhelm-Bode-Weg, Calvörde
- Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Erdenglück e.V. Erxleben
- Gartensparte Hanebruch e.V. Flechtingen

Kleingärten und andere Gartenanlagen haben eine wichtige Funktion für die Feierabend- und Wochenenderholung. Die Bereiche, die durch bewirtschaftete Dauerkleingärten genutzt werden, werden mit dem Symbol Kleingartenanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Nachdem Anfang der 90er Jahre Kleingärten durch den Siedlungsdruck bestandsgefährdet waren, ist seit dem Jahr 2000 ein Überangebot an Gärten vorhanden und die Neuverpachtung bereitet zunehmend Schwierigkeiten. Ursache des Bedarfsrückgangs ist weniger der demografische Wandel, da Kleingartenanlagen heute überwiegend durch Altersgruppen über 60 Jahre bewirtschaftet werden, die noch nicht so stark rückläufig sind. Wesentliche Ursachen sind ein geändertes Freizeitverhalten und die zunehmende Änderung der Wohnformen vom Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhaus, das den Garten unmittelbar am Gebäude aufweist.

In der Kleingartenanlage Erxleben ist ein Leerstand in größerem Umfang vorhanden. Soweit kein Bedarf mehr besteht, ist eine Rücknahme der Kleingärten zu Gunsten einer Grünlandnutzung,

einer landwirtschaftlichen Nutzung oder Nutzung für Streuobstwiesen anzustreben. Die Kleingartenanlagen wurden bestandsorientiert dargestellt. Hierfür sind im Einzelfall bei Notwendigkeit Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten und der Flächennutzungsplan bei Erfordernis anzupassen.

6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Landschaftspläne liegen ausschließlich für die Gemeinden Flechtingen und Zobbenitz in den bis 2009 geltenden Gemeindegebietsgrenzen vor /22/. Die Maßnahmenempfehlungen der Landschaftspläne wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet.

6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

6.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Verbandsgemeinde Flechtingen hat Anteil an fünf naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /20/:

Landschaftseinheiten
Quelle /20/

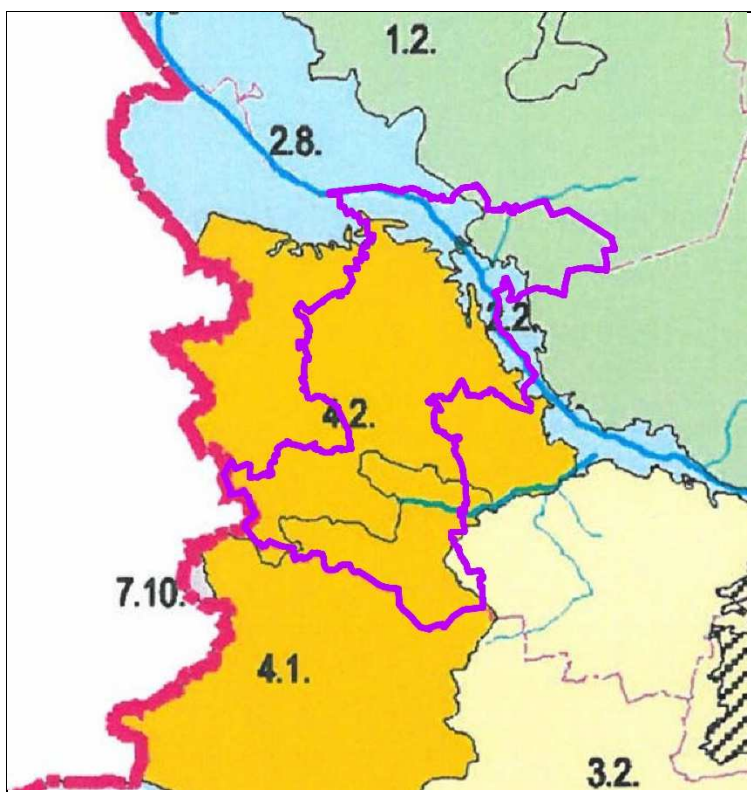
Drömpling
Bezeichnung 2.8.

Ohreniederung
Bezeichnung 2.2.

Altmarkheiden
Bezeichnung 1.2.

Ohre-Aller-Hügelland
Bezeichnung 4.2.

Börde-Hügelland
Bezeichnung 4.1.



- Ohre- Aller- Hügelland (Bezeichnung 4.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
Den größten Teil des Verbandsgemeindegebietes nimmt die Landschaftseinheit des Ohre-Aller- Hügellandes ein.
Nördlich des Harzes kommt im Flechtinger Höhenzug mit der Calvörder Scholle noch einmal das paläozoische Grundgebirge mit Quarzporphyren des Rotliegenden in die Nähe der Oberfläche. Zwischen den Allertalgraben im Südwesten und das Paläozoikum des Flechtinger Höhenzuges im Nordosten schiebt sich die Weferlinger Muschelkalkplatte. Im Allertal und im benachbarten Lappwald bilden sandig-schluffige Gesteine des Keupers und der Jura das Strukturrelief. Nördlich der Niederung der Spetze markiert ein niedriger Rücken mit dem 146 m hohen Rabenberg den Verlauf eines saaleglazialen Endmoränenzuges. Diese Endmoränen erheben sich als Hügelzüge deutlich mit 70 bis 80 m relativer Höhe über das allgemeine Höhenniveau (Rabenberg - 146 m NN, Flechtinger Berg bei Behnsdorf - 154 m NN).
- Börde-Hügelland (Bezeichnung 4.1. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
Südlich schließt an das Ohre-Aller-Hügelland die Landschaftseinheit des Börde-Hügellandes an.
Die geologisch sehr heterogen aufgebaute Landschaftseinheit umfasst die Ausläufer des Elms und des Lappwaldes mit ihren jurassischen Sedimentgesteinen, die dazwischenliegende flache Lößlandschaft, den oberen Teil des Allertals und den südöstlichen Teil der moränen- und schmelzwasserüberdeckten Weferlingen - Bartenslebener Triasplatte. Das generell flache Plateaurelief mit Höhenlagen zwischen 100 - 200 m NN, dominant flachen Hangneigung 0 - 7° und mäßigen Reliefenergiewerten erreicht südlich des Verbandsgemeindegebietes am Hohen Holz seine höchsten Erhebungen. Im Südosten des Plangebietes bei Groppendorf reicht die Landschaftseinheit der Magdeburger Börde bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde.
- Ohreniederung (Bezeichnung 2.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
Das Ohretal hat sich am Fuß des Ohreabbruchs der paläozoischen Scholle des Flechtinger Höhenzuges gegen das Vorland mit seinen Tafelgesteinen des Trias entwickelt. Das Inlandeis des Drenthe- Stadiums der Saaleiszeit hinterließ Grundmoränen, Schmelzwasserbildungen und als Randbildungen die Stauchendmoränen der Calvörder Berge. Im Talboden des Ohretals lagern Talsande der weichselkaltzeitlichen Niederterrasse. Das Ohretal hat im Warthe - Stadium der Saalekaltzeit als Urstromtal (Ohre – Aller - Urstromtal) mit Entwässerungsrichtung nach Nordwesten zur Nordsee fungiert. Die Stromgebietsgrenze zwischen Weser und Elbe verläuft heute als Talwasserscheide zwischen Aller und Ohre quer durch den Drömling.
- Drömling (Bezeichnung 2.8. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
Ganz im Norden der Verbandsgemeinde befindet sich die Landschaftseinheit des Drömling. Der weithin ebene Drömling ist ein Teil des Breslau-Magdeburg-Bremer Urstromtales der Schmelzwässer der warthestadialen Inlandvereisung. Schwach eingesenkt in das Niveau des Urstromtales haben sich ausgedehnte tiefliegende Niederterrassen der Ohre und ihrer Zuflüsse als Talsandflächen der Weichselkaltzeit entwickelt. Bei hochanstehendem Grundwasser sind die Talsande von einer bis zu 3 m mächtigen, überwiegend aber wesentlich geringeren Niedermoordecke großflächig überzogen.
- Altmarkheiden (Bezeichnung 1.2. Abbildung der Landschaftseinheiten) /20/
Östlich der Ohreniederung und des Drömling reichen die Altmarkheiden bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen.
Das Rückgrat der insgesamt durch saalekaltzeitliche Inlandvereisungen gebildeten Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Haupttrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit, die sich beginnend bei Rogätz im Südosten über Gardelegen in Richtung Wittingen verlaufen. Die Moränenrücken werden durch Trockentäler zerschnitten, die in tieferer Lage feuchter werden und stellenweise Anmoordecken aufweisen. Nach Süden zur Ohre - Niederung hin ist ein Saum von Sanderflächen vor den Endmoränen ausgebildet, die zum Zackelberg (139 müNN) ansteigen.

6.1.2. Klima, Luft

Regionalklimatisch ist die Verbandsgemeinde Flechtingen der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auen von Ohre und Aller als wichtige Luftleitbahnen. Erhebliche Luftbelastungen sind nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Verbandsgemeinde weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Im Endmoränenbereich des Ohre – Aller - Hügellandes treten vor allem Sand- Braunpodsole und -Rosterden sowie Sand- Rostgleye und in der Spetzeniederung Decksalm- Gleye auf. Südlich der Spetzeniederung wechseln gesteins- und reliefabhängig Salmtieflehm - Braunerde / Fahlstaugley und Decksalm- Braunerde mit Fahlerden, Braunerden oder Rankern auf Bergsandlöß und Bergsalm. Auf exponierten Muschelkalkstandorten treten Kalk- und Kalkschuttrandzinen auf. Das Börde - Hügelland ist gekennzeichnet durch den Wechsel von Löß- und Lößtieflehm- Parabraunerden und -Fahlerden mit Berglöß- und Berglehm- Parabraunerden und Braunstaugleyen. Im Bereich der Altmarkheiden sind überwiegend Decksalm- Braunerden und auf den Sandern saure Sand - Ranker Böden zu finden, während die Ohreniederung durch Sand - Humus Gleye und an den Talhängen durch Sand- Braunpodsole geprägt wird.

Die Drömlingsniederung ist in ihren grundwassernahen zentralen Bereichen großflächig von Niedermooren bedeckt. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass infolge des meliorations- und nutzungsbedingten Moorschwundes heute nur noch etwa 20 % des Drömlings von Moor eingenommen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass es in den letzten 200 Jahren zu einer durchschnittlichen Reduzierung des Torfkörpers von 150 cm kam. Dieser erreicht auf 90% der Fläche eine Mächtigkeit von 20 bis 80 cm. In den geringfügig höher liegenden Drömlingsteilen gehen die Niedermoore in Sand- Anmoorgleye, Sand- Humusgleye und Sand-Gleye über. Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.).

Die Oberflächenwasserverhältnisse stellen sich in den Gebieten unterschiedlich dar. Die zahlreichen kleinen Bäche des Ohre- Aller-Hügellandes und Börde-Hügellandes entwässern die Landschaft überwiegend direkt zur Aller und zur bei Lockstedt in die Aller einmündenden Spetze. Durch die Landschaftseinheit zieht sich die Wasserscheide zwischen Weser und Elbe, die dazu führt, dass der westliche Teil zur Aller und der östliche Teil des Gebietes über Bülstringer Bäck, Bullengraben und Beber in die Ohre und damit zur Elbe entwässert wird.

Der relativ dichte, tonige Untergrund verhindert eine Versickerung des Wassers und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss an der Erdoberfläche. Die Erdfälle des Allertalgrabens sind zum Teil episodisch oder ganzjährig mit Wasser gefüllt.

Der Drömling wird als grundwassernahe Niederung aus den Endmoränen der Altmarkheiden gespeist, die selbst abflussarm sind, aber eine hohe Versickerung und Grundwasserneubildung aufweisen. Aufgrund des relativ kleinen Einzugsgebietes kommt es im Sommer zu deutlichen Trockenphasen, die den Grundwasserraum nicht aufzufüllen vermögen. Die Ohre erreicht von Nordwesten her das Gebiet und zieht das Wasser nach Südosten zur Elbe hin ab. Der Grundwasserstand ist infolge der ungleichmäßigen Nachlieferung aus dem Endmoränengebiet in der Regel nur im Winterhalbjahr hoch. Unter natürlichen Bedingungen und verzögertem Abfluss konnten sich die ausgedehnten Niedermoore herausbilden. Die Landeserschließung und Melio-

ration schuf ein intensives System von Entwässerungsgräben, die zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion im Frühjahr zu einer schnellen Abführung des Wassers führen. Zu Zeiten hohen Wasserstandes ist die Niederung auch heute noch von zeitweisen Grundwasserblänken geprägt, die oftmals über längere Dauer stagnieren.

Die Böden der Altmarkheiden sind gut wasserdurchlässig, wohingegen die Böden der Alleraue und der Ohreniederung nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen wenigen Dezimetern, im Drömling und der Ohreaue bis zu Tiefen von über 10 m im Bereich der Altmarkheiden.

6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Aller und die Ohre. Die Ohre quert das Plangebiet von Nordwest nach Ost durch die Gemeinden Calvörde und Bülstringen. Sie ist im gesamten Verlauf im Plangebiet als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Die im Südwesten der Verbandsgemeinde von Süd nach Nord verlaufende Aller ist von der Unterquerung der Bundesautobahn A 2 nach Norden ein Gewässer I. Ordnung. Weitere Gewässer I. Ordnung sind die in die Aller mündende Spetze, die ab dem Schlossteich Flechtingen nach Norden als Gewässer I. Ordnung eingestuft ist und die Beber ab der Einmündung der Rie westlich von Emden.

Die Gewässer I. Ordnung sind im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt.

Folgende wesentliche Gewässer II. Ordnung bestehen im Plangebiet.

In die Ohre einleitend:

- Hauptvorflutgraben Drömling
- Bauerngraben Jeseritz
- Wanneweh einschließlich der Nebengräben
- Born- Dorster Bäk
- Allerkanal (Verbindung zur Aller)
- Landgraben
- Küsterseekgraben
- Bülstringer Beek
- Mordgraben mit Kreipe
- Bullengraben mit diversen bis in das Verbandsgemeinde reichenden Nebengräben wie Biermanns Graben, Großer Graben, Rittmeisterteichgraben, Brandlohden, Listerteich-Wiesengraben

In die Beber einleitend:

- Beber oberhalb der Einmündung der Rie mit Siegggraben, Schafbade und Im Sack
- Rie mit Behndorfer Wiepgraben, Krumbeek
- Rosenhagengraben mit Pappelgraben
- Kalkofengraben
- Brumbyer Bach mit Unter dem Kuhberg und Kaninchenberggraben

In die Aller einleitend:

- Aller oberhalb der Festlegung als Gewässer I. Ordnung
- Bruchgraben (Seelsche Bruch) mit Mittelgraben, Hellergraben und Röthe
- Beekgraben (im Silbertal) einschließlich Nebengräben
- Wiesengraben (von Marienborn)
- Salzbach mit Nebengräben
- Heinen

In die Spetze einleitend:

- Große Renne einschließlich Sägemühlenbach, Schenkenriethe und Nebengraben
- Schöleckenriethe
- Streenriethe
- Sohlgraben
- Krummbek einschließlich Nebengraben
- Osterie

Zur Schölecke verläuft die im Westen befindliche Lohne.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I. Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne des ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung, die in die Ohre und Beber einleiten, ist der Unterhaltungsverband "Untere Ohre" zuständig. Die Unterhaltung der in die Aller und Spetze einleitenden Gewässer obliegt dem Unterhaltungsverband Aller mit Sitz in Oebisfelde. Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Seen und Teichen, die teilweise fischwirtschaftlich genutzt werden. Die Gewässer wurden bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich

6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen, die landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereiche sowie sonstige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind den Landschaftsplänen vorbehalten.

Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Randbereiche zu den Gewässern sollen, soweit dies zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit erforderlich ist, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in nahezu jeder Ortschaft landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe befinden sich in:

- Emden am westlichen Ortsrand (Rinderhaltung),
- Bülstringen am Zernitzer Weg (Pferdehaltung),
- Bülstringen nördlich am Mittellandkanal (Geflügelzucht),
- Wieglitz an der Landesstraße L 24 und im Norden der Ortslage (Geflügelzucht),
- Calvörde an der Kreisstraße K 1140 Richtung Dammühle (Rinderhaltung),

- Grauingen am Südwestrand des Ortes (Rinderhaltung),
- Lössewitz im Süden der Ortslage (Rinderhaltung),
- Zobbenitz am östlichen Dorfrand (Pferdehaltung),
- Zobbenitz westlich der Ortslage (Rinderhaltung),
- Klüden östlich und nördlich der Ortslage (Rinderhaltung),
- Mannhausen am Ostrand des Ortes (Rinderhaltung),
- Hilgesdorf am Nordrand (Rinderhaltung),
- Wegenstedt zwischen Grauingen und Wegenstedt (zwei Anlagen Rinderhaltung),
- Erxleben nordwestlich des Ortes (Rinderhaltung),
- Klein Bartensleben nördlich der Ortslage (Rinderhaltung),
- Alleringersleben (Mastschweinehaltung).

Weiterhin befinden sich gewerbliche Tierhaltungsanlagen in Berenbrock (Schweinehaltung) und Bülstringen (Geflügelzucht).

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist uneinheitlich. Hochwertige Böden sind im Börde Hügelland in den Gemeinden Erxleben und Ingersleben insbesondere im Südosten um Uhrleben, Hakenstedt und Groppendorf vorhanden. In den Niederungsbereichen von Aller, Ohre und Spetze sowie um Altenhausen, Bregenstedt, Ivenrode und westlich des Flechtinger Höhenzuges um Behnsdorf und Belsdorf sind die Böden mittelwertig. Geringwertigere Böden sind im Drömling und am Rand der Colbitz- Letzlinger Heide zu finden.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen zunächst die Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems und planfestgestellter Maßnahmen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Weiterhin sind auch Flächen im Bereich des ökologischen Verbundsystems betroffen, die noch aktiv als Ackerfläche genutzt werden und durch die aktive Nutzung bestandsgeschützt sind. Für diese Flächen ist die Festsetzung als Grünlandfläche eine planerische Zielsetzung. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

6.2.2. Flächen für Wald

Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz, die Erhaltung und Entwicklung des Waldes sind zentrales Anliegen des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016. Gemäß § 1 Nr.1 des Waldgesetzes LSA ist der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Weitere waldwirtschaftliche Ziele des Waldgesetzes LSA sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Forstwirtschaftliche Belange sind hierfür in Einklang mit der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu bringen. Dies beinhaltet insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Waldeigentümer und der Waldbewirtschafter in allen raumbedeutsamen kommunalen Entscheidungen.

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden,
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen,
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden sollen,
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke),
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

Bestand und Planung

Waldflächen nehmen aufgrund der geringen Bodenfruchtbarkeit des Ohre- Aller Hügellandes außerhalb der Auen in der Verbandsgemeinde einen großen Teil des Plangebietes ein. Die Wälder gehören überwiegend den zusammenhängenden Waldgebieten des Flechtinger Höhenzuges, der Calvörder Berge, des Bischofswaldes des Erxleber Forstes, des Bartensleber Forstes, des Lappwaldes und der Colbitz- Letzlinger Heide an.

In allen walddahen Ortschaften wirtschaften auch forstwirtschaftliche Betriebe, die wie landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert und in den gemischten Bauflächen der Ortskerne allgemein zulässig sind. Gesonderter Darstellungen im Flächennutzungsplan bedarf es daher für die im Außenbereich gelegenen forstwirtschaftlichen Betriebe nicht. Sie haben in der Regel keine großräumigen Auswirkungen durch Geruchs- und Staubbelastungen wie Tierhaltungsanlagen.

Die Waldbestände bieten mit den sie gliedernden Wiesen- und Ackerlandbereichen ein abwechslungsreiches Landschaftsbild hoher Qualität und sollen gemäß den Zielvorstellungen der Verbandsgemeinde in dieser Struktur erhalten bleiben. Neuaufforstungen sollten sich generell an Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes zu Vorbehaltsgebieten für eine Wiederbewaldung/Erstaufforstung orientieren.

Die Flächen für Wald wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan einer Aufforstung auch außerhalb der dargestellten Waldflächen nicht entgegensteht. Diese bildet grundsätzlich eine Möglichkeit zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zuzumessen.

Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Verbandsgemeinde Flechtingen bestehen ein bergrechtlich genehmigtes Abbaugelände Hartgestein und zwei Abbaugelände für die Gewinnung von Kiessanden:

- a) Tagebau Flechtingen - Gesteine zur Herstellung von Schotter und Splitt
Der Hartgesteinstagebau Flechtingen wird von der Norddeutschen Naturstein GmbH betrieben, die auch die Hartgesteinstagebaue in Dönstedt / Eiche und Bodendorf betreibt. Der Abbau erfolgt auf Grundlage verliehenen Bergwerkseigentums Nr.III-A-g-795/90/176 vom 30.09.1990 auf Grundlage des Rahmenbetriebsplanes vom 19.06.2001 (AZ 34214-5103-6431/92) in der Fassung der 2. Ergänzung vom 24.02.2006 (AZ 41-34214-5103-1770/2006) und des derzeit gültigen Hauptbetriebsplanes. Im Tagebaubereich bestehen Aufbereitungsanlagen zum Brechen und Klassieren von Gestein. Die Gesamtfläche des Bergwerkeigentums beträgt ca. 254 Hektar. Der Gesteinsabbau Flechtingen hat eine lange Tradition. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts wird hier in größerem Umfang Rhyolit abgebaut. Der Gesteinsabbau an dieser Stelle entspricht den gemeindlichen Zielstellungen. Wichtig ist eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätte, um neue Eingriffe in den Boden an anderen, derzeit noch ungestörten Stellen zu vermeiden. In den Flächennutzungsplan wurde die Fläche des aktuellen Rahmenbetriebsplanes als Fläche für den Abbau von Bodenschätzen übernommen. Darüber hinaus bestehen noch Flächen nördlich und westlich des Tagebaus, auf denen das Bergwerkseigentum verliehen worden ist. Auf diesen ist gemäß der betrieblichen Planung ein weiterer Abbau in Richtung Westen vorgesehen. Die Fläche des Bergwerkseigentums wurde nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Abbau über die Grenzen des derzeitigen Rahmenbetriebsplanes hinaus bedarf einer erneuten Änderung des Rahmenbetriebsplanes. Grundlegende gemeindliche Bedenken gegen eine maßvolle Erweiterung bestehen nicht.
- b) Kiessandtagebau Erxleben Riesengrund
An der Einmündung der Kreisstraße K 1144 in die Kreisstraße K 1145 im Erxleber Forst besteht der Kiessandtagebau Erxleben Riesengrund, der derzeit durch die Haldensleber Recycling und Umwelt GmbH betrieben wird. Die dem Abbau zu Grunde liegende Bergbauberechtigung II-A-f-208/91 ist bis zum 31.12.2022 gültig. Der Abbau unterliegt der Bergaufsicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen. Die Fläche wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Betreiber beabsichtigt eine Nachnutzung des Abbaufeldes als Deponie. Derzeit wird landesplanerisch geprüft, ob dies mit den Zielen der Raumordnung verträglich gestaltet werden kann.
- c) Sandtagebau Calvörde - Bergkabeln
Nordöstlich von Böddensell, westlich der Landesstraße L 25 betreibt die Firma Horst Herrmann den Sandtagebau Bergkabeln. Der Abbau erfolgt auf Grundlage einer Genehmigung des Landkreises als grundeigener Bodenabbau. Die Fläche wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die vorstehenden Flächen wurden in den Flächennutzungsplan entsprechend dem Genehmigungsstand und den Absichten der Betreiber übernommen. Auf eine eigene Darstellung von Abbaufeldern im Flächennutzungsplan wurde verzichtet, da eine sachgerechte Prüfung der Umweltverträglichkeit von Abbauvorhaben nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist.

weitere bestehende Bergbauberechtigungen für Tagebaue:

Nordwestlich von Flechtingen befindet sich eine Fläche, auf der ein Bergwerkseigentum wirksam ist, der Abbau jedoch nicht begonnen wurde und keine Abbaugenehmigung vorliegt. Es handelt sich um das am 30.09.1990 verliehene Bergwerkseigentumsfeld Flechtingen Nordwest (III-A-g-813/90/905 - Inhaber des Bergrechtes ist die Norddeutsche Naturstein GmbH). Das Feld befindet

sich im Landschaftsschutzgebiet. Ein Abbau von Bodenschätzen auf dieser Flächen entspricht nicht den gemeindlichen Zielen.

Das Bewilligungsfeld "Etingen Maschenhorst" (II-B-g-275/94) reicht in das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen nördlich von Belsdorf hinein. Inhaber der Bewilligung ist die Matthäi Bauunternehmung GmbH & Co KG. Für das Bewilligungsfeld wurde ein Betriebsplanverfahren eingeleitet, jedoch nicht abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren nicht weiter verfolgt wird. Die Gemeinde Flechtingen lehnt dieses Abbauvorhaben ab.

Weiterhin reicht nördlich von Beendorf das Bergwerksfeld III-A-f-736790/696, 697, 186 bis in das Plangebiet. Im Bergwerksfeld bei Walbeck baut die Hermann Wegener GmbH & Co KG Kalkstein ab. Die im Plangebiet befindliche Teilfläche ist derzeit nicht für einen Abbau vorgesehen.

Weitere Bergwerkseigentumsfelder im Eigentum der BVVG befinden sich bei Wegenstedt (III-A-f-818/90/906) und Böddensell (III-A-f-444/90/217). Für diese Felder besteht derzeit kein erkennbares Umsetzungsinteresse.

Berechtigungen für grundeigene Bodenschätze Quarz und Quarzit befinden sich östlich von Behnsdorf in den Feldern „Behnsdorf Ost“ (VI-f-888/00) und „Behnsdorf Nordost“ (VI-f-888/00). Inhaberin der Rechte ist die Matthäi Rohstoff GmbH & Co. KG.

Da nutzbare Bodenschätze generell von Nutzungen freigehalten werden sollen, die eine spätere Gewinnung ausschließen, wurden die vorstehenden Bergbauberechtigungen in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hieraus nicht die Aussage einer Vereinbarkeit mit den gemeindlichen Zielen ableitbar ist, sondern bei der überwiegenden Zahl der Bergbauberechtigungen ein Abbau nicht mit den gemeindlichen Zielen vereinbar ist, gleichwohl soll der Bodenschatz nutzbar erhalten werden.

Aufschüttungen

Wesentliche Aufschüttungen im Plangebiet sind die vier Kippen, die für die Verbreiterung des Mittellandkanals angelegt wurden, die Velsdorfer Kippe, die Kippen südlich des Sportboothafens Calvörde und die Kippe am Schwarzen Pfuhl in Bülstringen. Die Kippen sind inzwischen in natürlicher Entwicklung begriffen. Der Ausbau des Mittellandkanals ist abgeschlossen. Sie wurden daher entsprechend der rekultivierten Nutzung als Grünland, Wald oder landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6.2.4. Untertagebergbau

Allgemeine Zielvorstellungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomische Erfordernisse Rechnung getragen werden.

Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich zwei Bergwerkeigentumsfelder, eine Bewilligung und eine weitere Bergbauberechtigung für untertägigen Bergwerksbetrieb. Das Bergwerkeigentumsfeld Zieltitz II (III-A-d-613/90/1008) umfasst den Nordosten des Plangebietes östlich von Zobbenitz. Inhaber der Bergrechte ist die K+S Kali GmbH Kassel. Die Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem unterirdischen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Plangebiet keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden

untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Grundsätzlich besteht bei Bauvorhaben im Bergbaubereich Anpassungspflicht an die Belange des untertägigen Bergbaus und damit Abstimmungsbedarf von Bebauungsplänen. Eine Beeinträchtigung von Vorhaben kann nach Einschätzung der K+S Kali AG weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die Deformationswerte bei der Projektierung und Bauausführung beachtet werden.

Das Bergwerkeigentumsfeld Zielitz III (III-A-d/h-615/90/1009) umfasst den Norden des Plangebietes nördlich von Bülstringen und Flechtingen. Inhaber der Bergrechte ist die BVVG. Aktuell findet hier kein Abbau statt. Die Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Nachrichtlich übernommen wurde die Abgrenzung der Bewilligung Morsleben (II-A-h-246/93). Auch hier findet derzeit kein Abbau statt.

Nördlich von Beendorf reichen kleinere Teilflächen der Bergbauberechtigung „Braunschweig – Lüneburg IV“ (II-B-d-300/95) für untertägigen Salzabbau bis in das Plangebiet. Eigentümerin ist die Esco- european salt company GmbH & Co. KG. Die vorstehenden Berechtigungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002, 2006 und 2013 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Hochwasserschutzgebiete bestehen an der:

- Ohre
Entlang der Ohre wurde das Überschwemmungsgebiet mit Bekanntmachung vom 17.12.2013 neu verordnet. Die verordnete Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen.
Mit dieser Abgrenzung sind im Bereich Calvörde Konflikte zu erwarten, da sich Bestandsgebäude an der Straße Zum Gänsefleck im Überschwemmungsbereich befinden Sie wurden nicht als Baugebiet dargestellt.
- Beber
Das Überschwemmungsgebiet der Beber von der Einmündung der Krummbeek bis zur Mündung in die Ohre wurde durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 10.07.2012 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet reicht randlich bis an alt bebaute Bereiche des Ortsteiles Emden. Erhebliche Konflikte sind nicht zu erkennen.

- **Aller**
Das Überschwemmungsgebiet der Aller von der Landesgrenze zu Niedersachsen bis Alleringersleben wurde durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 18.12.2012 neu festgesetzt. Konflikte bestehen mit der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Wassermühle Morsleben. Randlich reicht das Überschwemmungsgebiet bis an die Ortslage Groß Bartensleben und an das Gewerbegebiet Alleringersleben heran.

Die Überschwemmungsgebiete wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In den Überschwemmungsgebieten wurden keine neuen Baugebiete festgesetzt.

sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist besonders in deichgeschützten Flächen der Hochwasserschutz zu beachten. Die Flächen sind in den Überschwemmungskarten zwar nicht erfasst, gleichwohl treten hier bei Hochwasser Drängwasser oder oberflächennahes Grundwasser auf. Auch an den kleineren Bächen und Gräben ist für einen ausreichenden Hochwasserschutz zu sorgen. Von besonderer Bedeutung hierfür ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung

Allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

Bestand und Planung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Anlagen der Wassergewinnung. Sie sind unter Punkt 4.2.1. der Begründung aufgeführt. Darüber hinaus stellt die Colbitz - Letzlinger Heide eines der wichtigsten Trinkwasserreservoirs in Sachsen- Anhalt dar. Die Colbitz - Letzlinger Heide ist großflächig als Vorranggebiet für den Trinkwasserschutz im Regionalen Entwicklungsplan /11/ festgelegt. Die Abgrenzung des Vorranggebietes ist dem Regionalen Entwicklungsplan zu entnehmen. Sie ist in Abbildung 4 verkleinert wiedergegeben. Dieses Vorranggebiet wird aktuell nur in Teilbereichen intensiv zur Trinkwassergewinnung genutzt. Im Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich keine Wasserfassungen der Colbitz - Letzlinger Heide. Außerhalb der Colbitz - Letzlinger Heide bestehen im Gebiet der Verbandsgemeinde derzeit insgesamt vier aktuell betriebene Wasserfassungen:

- die Wasserfassung des Wasserwerkes Flechtingen mit 4 Vertikalfilterbrunnen,
- die Wasserfassung des Wasserwerkes Beendorf mit einem Vertikalfilterbrunnen,
- die Wasserfassung Velsdorf mit einem Vertikalfilterbrunnen und
- die Wasserfassung Bischofswald mit einem Brunnen.

Gemeinsam mit dem Wasserwerk Haldensleben, sind diese Wasserwerke in der Lage, eine bedarfsgerechte Trinkwasserbereitstellung zu gewährleisten. Für das Wasserwerk Flechtingen ist eine Stilllegung vorgesehen. Die Wasserschutzzone soll nach der Stilllegung auf Antrag der TWM aufgehoben werden. Sie wurde in die Planzeichnung aufgrund des derzeitigen Bestandes nachrichtlich übernommen. Mit Aufhebung der Trinkwasserschutzzone kann sie entfallen. Für das Wasserwerk Bischofswald wird derzeit überprüft, ob es für die Trinkwasserversorgung noch erforderlich ist.

Um die Trinkwasserfassungen bestehen Schutzgebiete der Schutzzonen I, II und III. Die Schutzzone I ist in der Regel der eingezäunte Bereich um den jeweiligen Tiefbrunnen, der im Flächennutzungsplan nur punktuell dargestellt werden kann. Die übernommenen Abgrenzungen beinhalten die Schutzzonen II und III je nach Kennzeichnung.

In der Schutzzone III des Wasserwerkes Flechtingen sind bauliche Nutzungen vorhanden. Sie betreffen Teile des bestehenden Gewerbegebietes Bahnhof Flechtingen, Teile der Ortslagen Hasselburg und Lemsell sowie die Holländerwindmühle Flechtingen. Wesentliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Für diese Trinkwasserschutzzone ist eine Aufhebung vorgesehen.

Die Schutzzone III des Wasserwerkes Beendorf umfasst ebenfalls baulich genutzte Flächen. Die Flächen westlich des Rundahlsweges einschließlich der Schule und der Sporthalle liegen im Wasserschutzgebiet. Dabei handelt es sich um bereits langjährig ausgeübte Nutzungen. Neue Bauflächen sind in den Wasserschutzgebieten nicht vorgesehen.

In der Schutzzone III des Wasserwerkes Velsdorf befindet sich das inzwischen abgebrannte Schützenhaus und Teile des Wohngebietes Am Stragel. Wesentliche Konflikte mit den Schutzverordnungen sind durch diese Nutzungen nicht zu erkennen.

6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz

Zielvorstellungen

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
- FFH- Gebiet Nr. 0018 DE 3533 301 Drömling
Das FFH-Gebiet umfasst den im Norden der Verbandsgemeinde gelegenen Drömling.
- FFH- Gebiet Nr. 0020 DE 3532 301 Grabensystem Drömling
Das Grabensystem des Drömlings steht unter besonderem Schutz.
- FFH- Gebiet Nr. 0023 DE 3333 301 Spetze und Krummbek im Ohre-Aller Hügelland
Das FFH-Gebiet umfasst die Bachläufe der Spetze von Flechtingen ab und der Krummbek östlich von Behnsdorf und Belsdorf.
- FFH- Gebiet Nr. 0024 DE 3735 301 Untere Ohre
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre soweit er sich im Plangebiet befindet.
- FFH- Gebiet Nr. 0025 DE 3634 301 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde
Das FFH-Gebiet befindet sich östlich der Ohre im Norden der Verbandsgemeinde.
- FFH- Gebiet Nr. 0028 DE 3732 301 Lappwald südwestlich Walbeck
Das FFH-Gebiet reicht mit seinen südlichen Ausläufern westlich von Beendorf bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde.
- FFH- Gebiet Nr. 0041 DE 3732 302 Bartenslebener Forst im Aller Hügelland
Das FFH-Gebiet befindet sich nördlich von Groß Bartensleben und Klein Bartensleben.
- FFH- Gebiet Nr. 0205 DE 3634 302 Kirche in Bülstringen
In der Kirche Bülstringen befindet sich ein Fledermausquartier.

- FFH- Gebiet Nr. 0287 DE 3733 301 Wälder am Flechtinger Höhenzug
Das FFH-Gebiet befindet sich westlich von Ivenrode bei Bischofswald.
- EU SPA- Gebiet Nr. 0007 DE 3532 401 Vogelschutzgebiet Drömling
Das Gebiet umfasst den Drömling und das Grabensystem des Drömlings.

Die geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete. Die Schutzgebiete umfassen ausschließlich Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen dargestellt wurden. Die Schutzgebiete wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Biosphärenreservate

Am 03.06.1993 wurde der erste Antrag auf Aufnahme des Drömlings in das UNESCO Biosphärenreservatsprogramm als Biosphärenreservat gestellt. In der Folgezeit wurde eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, um den Anforderungen zu entsprechen. Der Antrag wurde inzwischen gemeinsam mit dem Land Niedersachsen erneuert. Eine Entscheidung hierzu steht noch aus. Die geplante Abgrenzung wurde zunächst als Vermerk in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine verbindliche Aufnahme als Biosphärenreservat ist bisher noch nicht erfolgt.

- Naturparks

Mit Beschluss des Ministeriums der DDR vom 12.09.1990 wurde der Naturpark Drömling als eines von 14 Großschutzgebieten in der ehemaligen DDR festgelegt. Der Naturpark umfasst eine Fläche von 27.820,6 Hektar in den Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Börde. Der Drömling ist mit 132 Brutvogelarten, 47 Säugetierarten und 12 Fledermausarten ein besonders artenreiches Gebiet. Die Abgrenzung des Naturparkes Drömling wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

Bestand

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich folgende förmlich festgelegten Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Bartensleber Forst (NSG 0012)
Das Naturschutzgebiet Bartensleber Forst wurde mit Anordnung des Ministeriums für Landwirtschaft, Erfassung und Forsten der DDR vom 30.03.1961 zum 01.05.1961 erlassen und am 31.10.1985 aufgrund des Zuständigkeitswechsels durch den Bezirkstag Magdeburg neu beschlossen. Zurzeit gilt die Verordnung in der Fassung vom 01.01.1997 (GV Bl. LSA vom 02.01.1997). Das Naturschutzgebiet befindet sich nördlich von Bartensleben und ist ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Harbke - Allertal. Der Bartensleber Forst gehört zur Schönebeck - Weferlinger Triasplatte. Der Untergrund wird von Kalksandsteinen, Zellenkalken, Dolomiten, Ton- und Schluffsteinen mit Einschaltungen von Gips und Steinsalz gebildet. Im Ausstrichbereich verdeutlicht eine von Nordwest nach Südost verlaufende Zone von Erdfällen und Geländesenkungen die Subrosionsfolgen. Als Bodentypen haben sich über

dichtgelagerten Fließerden schwere Tonböden und in Unterhang- und Senkenbereichen Pelosol- Staugleye ausgebildet. In älteren Erdfällen entstehen aus der Verlandung offener Wasserflächen nährstoffarme Niedermoore, die in einzelnen Fällen sogar Zwischenmoorcharakter aufweisen. Schutzziel ist die Erhaltung zahlreicher geschützter Pflanzen- und Tierarten, der Schutz von subozeanisch getönten Waldgesellschaften und ungestörten Erdfällen.

- Naturschutzgebiet Klüdener Pax - Wanneweh (NSG 0154)
Das Naturschutzgebiet Klüdener Pax - Wanneweh befindet sich im Nordosten der Verbandsgemeinde. Es liegt teilweise im Altmarkkreis Salzwedel. Das Naturschutzgebiet wurde am 17.11.1997 durch das Regierungspräsidium Magdeburg verordnet. Das Naturschutzgebiet umfasst einen Übergangsbereich der Colbitz - Letzlinger Heide zur Ohreniederung mit einem umfangreichen Gewässernetz mit der Wanneweh. Wertgebend sind neben Moor- und Anmoorbereichen Eichen - Hainbuchenwälder, Erlenbruchwälder. Traubenkirschen - Erlen - Eschenwälder und Altkieferngruppen. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung des für Sachsen-Anhalt sehr wertvollen Quell- und Niederungsgebietes mit vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten.
- Naturschutzgebiet Bachtäler des Lappwaldes (NSG 0158)
Das Naturschutzgebiet Bachtäler des Lappwaldes befindet sich ganz im Westen des Verbandsgemeindegebietes nordwestlich von Beendorf. Es erstreckt sich auf den Gemeindegebieten der Stadt Oebisfelde - Weferlingen und Beendorf. Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 02.02.1998 durch das Regierungspräsidium Magdeburg erlassen. Es ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Harbke - Allertal. Das Naturschutzgebiet gehört hauptsächlich zur Lappwaldscholle und teilweise zum Allertalgraben. Den tieferen Untergrund bilden leicht erodierbare Rät- Sandsteine, die gute Grundwasserleiter sind. Schutzziele sind der Schutz und die Erhaltung naturnaher Bachtäler im östlichen Lappwald, die Erhaltung und Entwicklung der struktur- und artenreichen heimischen Waldbestände, der Wasserläufe sowie Feucht- und Frischwiesen und die Erhaltung und Förderung des Bachforellenbestandes und eines Flachlandvorkommens der Elritze.
- Naturschutzgebiet Ohre - Drömling (NSG 0387)
Das Naturschutzgebiet Ohre - Drömling ist zentraler Bestandteil des Großschutzgebietes Drömling. Es umfasst insgesamt eine Fläche von 103,4 km², von der sich der Südostteil nördlich von Mannhausen, Velsdorf und Calvörde im Gebiet der Verbandsgemeinde befindet. Das Naturschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 20.06.2005 erlassen. Es wird vom Mittellandkanal und der Ohre durchflossen. Das Gebiet ist in Schutzzonen I (Kernzone mit ganzjährigem Betretungsverbot) bis IV (Verbindungszone) gegliedert. Die Schutzzonen des Typs I umfassen 840 Hektar (ha), die des Typs II (Nässezone) 2900 ha, die des Typs III (Erhaltungszone) 4630 ha und die Schutzzonen des Typs IV 1910 ha. Im Verbandsgemeindegebiet befinden sich Bereiche der Schutzzonen II bis IV. Schutzzonen der Stufe II sind die folgenden Gebiete: südlicher Drömling, zwischen Mieste und Calvörde, Allerkanalspitze, bei Mannhausen, Flachwasserzone Mannhausen.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG)

Bestand

Folgende Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013 OK)

Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet. Es umfasst zentrale Flächen des Verbandsgemeindegebietes. Der besondere Schutzzweck des Gebietes wurde wie folgt festgelegt:

- die Erhaltung und Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Erhaltung standortgerechter Laubwaldgesellschaften und die Rückführung nicht standortgerechter Nadelholzforsten in Laubwald,
- die Erhaltung naturnaher Bachläufe sowie die Revitalisierung unnatürlicher Abschnitte,
- die Erhaltung und Förderung von Standgewässern und aufgelassenen Steinbrüchen,
- die Erhaltung von Felsen und felsigen Kuppen,
- die Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen, Waldwiesen, seggen- und binsenreichen Nasswiesen, Hochstaudenwiesen, Mooren, Sümpfen und Röhrichten,
- die Erhaltung natürlichen Grünlands und die Förderung der Rückführung von Ackerland in Grünland,
- die Erhaltung und Pflege von Feldgehölzen, Baumreihen, Einzelbäumen, Hecken und Gebüschs sowie deren Neuanlage zur Schaffung eines Biotopverbundes,
- die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten,
- die Förderung einer umweltschonenden Land- und Forstwirtschaft zur Erhaltung und Gestaltung der Kultur- und Erholungslandschaft.

Mit dem Landschaftsschutzgebiet bestehen keine erkennbaren Konflikte durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsschutzgebiet Drömling (LSG 0031 OK)

Das Landschaftsschutzgebiet Drömling wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 12.09.1990 verordnet. Derzeit läuft ein Neuverordnungsverfahren, das eine Neuabgrenzung beinhaltet. In den Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes sollen nur noch die Flächen außerhalb der Naturschutzgebiete einbezogen werden. Sobald die Verordnung wirksam geändert ist, wird sie in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Landschaftsschutzgebiet Drömling umfasst die beckenartige Aufweitung des Breslau - Magdeburg - Bremer Urstromtals, welche ursprünglich durch Salzauslaugung entstand und durch eiszeitliche Erosions- und Akkumulationsprozesse endgültig ausgeformt wurde. Die nachfolgende Auffüllung durch Niedermoortorfe ließ ein weitläufiges Versumpfungsmoor entstehen, welches noch heute durch die fast ebene Geländeoberfläche geprägt ist. Die aus der Drömlingsniederung herausragenden Sandinseln, sogenannte Horste, sowie die umgebenden Talrandlagen sind als Niederterrassen sowie Sander- Hochflächen in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Bis heute hat sich hier eine stark strukturierte Landschaft aus Erlenbrüchen und anderen Wäldern und Gebüschs grundwasserbeeinflusster Standorte, Röhrichten, Feuchtgrünländern und daraus hervorgegangenen Brachen wie auch Äckern und Einzel- oder Streuan-siedlungen, sogenannten Kolonien, erhalten. Diese Landschaft wird von einer außerordentlichen Vielzahl an Gräben und Kanälen durchzogen. Aus dieser besonderen landschaftlichen Ausstattung resultiert eine flächendeckend große Bedeutung als Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche vom Aussterben bedrohte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Zusätzlich bedingt die besondere hydrografische Situation des Drömlings als Talwasserscheide zwischen Elbe- und Wesereinzugsgebiet eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund. Zugleich stellt der Drömling durch die historische Kultivierung des Moores eine einmalige Kulturlandschaft dar. Wasserbau, Kultur- und Siedlungstechnik haben hier bedeutsame Zeugen der Kulturgeschichte geschaffen. Geprägt wird die Drömlingslandschaft insbesondere von historischen Moordammkulturen, die zu einmalig hohen Gewässernetzdichten geführt haben.

Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012 OK/BOE)

Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal wurde durch den Rat des Bezirkes Magdeburg am 15.01.1975 beschlossen und trat am 17.03.1975 in Kraft. Es wurde durch den Ohrekreis und den Bördekreis im Jahr 2006 neu verordnet. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von 12.713 Hektar.

Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal gehört zu den Landschaftseinheiten Börde - Hügelland und Ohre-Aller-Hügelland. Es wird von zwei wichtigen geologischen Einheiten aus mesozoischen Schichten eingenommen, der Rät- Lias- Mulde des Lappwaldes im Westen und der Weferlinger Triasplatte im Osten. Diese Einheiten werden durch eine tektonische Störungslinie, den Allertalgraben, getrennt. Während an der Lappwaldseite überwiegend Keupersandstein an die Störungszone grenzt, stoßen von Osten her besonders Wellenkalk (unterer Muschelkalk) und Röt (oberer Buntsandstein) an den Graben. Die Störungen im Allertalgraben haben ihre Ursache in der Salzauslaugung der unterliegenden Zechsteinsalze. Diese Auslaugungen führten auch zur Bildung zahlreicher Erdfälle, insbesondere im Gebiet um Groß Bartensleben. Die mesozoischen Schichten sind teils großflächig von jüngeren Bildungen überlagert, vor allem durch pleistozänen Geschiebelehm oder Löss. Durch Schollenbewegungen, Überschiebungen und Steilstellungen der Schichten des Deckgebirges entstand ein stark bewegtes Hügelland, das den Landschaftscharakter des Südteils des Schutzgebietes, unterbrochen von der schmalen Allertal - Aue, maßgeblich prägt. Dieses Tal wird von der Aller durchflossen, die bei Belsdorf (Wefensleben) in das Gebiet eintritt und in dem reizvoll gewundenen, schmalen Allertal nach Norden fließt. Durch die besonderen geologischen Verhältnisse, die für das nördliche Sachsen-Anhalt einmalig sind, ist eine Landschaft entstanden, die sich durch eine große Vielfalt, Eigenart und Schönheit auszeichnet und deshalb besonders für die Erholung geeignet ist.

Entsprechend der geologischen Vielfalt ist im Gebiet auch eine sehr artenreiche und besonders ausgeprägte Pflanzen- und Tierwelt zu finden. Bemerkenswerte Pflanzenarten erreichen hier ihre Verbreitungsgrenze.

Der Charakter des Gebietes wird im Wesentlichen bestimmt durch:

1. ausgedehnte Waldflächen des Lappwaldes, den Harbker und Bartensleber Forst, Kleppersberg bei Schwanefeld, Nievoldhagen, Rehm und Hagholz bei Weferlingen sowie Seggerder Bruch, deren aktuelle Vegetation auf größeren Teilflächen der potentiell natürlichen Vegetation entspricht;
2. artenreiche Kalkbuchenwälder, die hier ihre nördliche Verbreitungsgrenze in Ostdeutschland erreichen;
3. Hänge und Kuppen mit Trocken- und Halbtrockenrasen, wärmeliebende Gebüsche und Streuobstwiesen;
4. ungestörte Bachtäler in den Waldgebieten;
5. Erdfälle mit offenen Wasserflächen, Flach- und Zwischenmooren;
6. ausgedehnte Grünlandflächen im Allertal mit stellenweise wertvollen, artenreichen Feuchtwiesen in den Randbereichen und Nebentälern;
7. eine überwiegend reich strukturierte Offenlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen;
8. kulturhistorisch wertvolle Bereiche wie die Parkanlagen Harbke, Bartensleben und Seggerde sowie das Gneisenau- Denkmal in Sommerschenburg und den Hagen mit Stiftskirche Walbeck.

Mit den vorstehenden Landschaftsschutzgebieten bestehen keine Konflikte. Der bisherige Konflikt zwischen der Ortslage Elsebeck und dem Landschaftsschutzgebiet Drömling soll durch die derzeit im Verfahren befindliche Neufestsetzung des Landschaftsschutzgebietes unter Ausgrenzung der Ortslage gelöst werden.

- Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder

2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.
(§ 28 BNatSchG)

Bestand

Folgende Naturdenkmale wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- FND 0006 OK Chronen - Moor Flechtingen
- FND 0008 OK Schraders Busch Behnsdorf
- FND 0009 OK Blumenbeet Altenhausen
- FND 0015 OK Alteichenbestand Velsdorf
- FND 0016 OK Klüdener Pax Klüden
- FND 0017 OK Sprenglöcher Berenbrock
- FND 0019 OK Park Bischofswald Ivenrode
- FND 0020 OK Rohrberg Abt. 3259 a1 Calvörde
- FND 0021 OK Rohrberg Abt. 3259 b4 Calvörde
- FND 0022 OK Rohrberg Abt. 3249 b1 Calvörde

2. Flächennaturdenkmale (nach 1990 verordnet)

- NDF 0002 OK Helze-Wiese Erxleben
- NDF 0003 OK Tiefe Wiese Erxleben
- NDF 0005 OK Tal der Bäck Erxleben
- NDF 0007 OK Bahnhof Bischofswald Ivenrode
- NDF 0008 OK Bischofswald Abt. 2213

3. Einzeldenkmale der Natur

- ND 0004 OK Heidenkrippe Erxleben
- ND 0008 OK Eichenallee Alte Heerstraße Altenhausen
- ND 0009 OK zwei alte Eichen im Revier Altenhausen
- ND 0013 OK Mammutbaum Altenhausen
- ND 0112 OK Lützow-Eichen Altenhausen
- ND 0113 OK alte Eichen Emden Holzschäferei
- ND 0114 OK Missionsplatz Emden
- ND 0116 OK Buche im Ziegel Lohden Erxleben

• geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten

(§ 29 BNatSchG).

Bestand

Geschützte Landschaftsbestandteile in der Verbandsgemeinde Flechtingen sind:

- Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 35 Zentimetern, Sträucher mit einer Höhe von mehr als 1,5 Meter, Feldgehölze ab 10 m² sowie alle freiwachsenden Hecken, festgesetzte Kompensationsmaßnahmen und die im öffentlichen Interesse erfolgten bzw. mit

öffentlicher Förderung durchgeführten Pflanzungen im Außenbereich gemäß der Gehölzschutz- Verordnung des Landkreises Börde vom 15.12.2010

- geschützte Geotope - Ergänzung nach Zuarbeit durch Landesamt für Geologie und Bergwesen
- geschützte Parks
 - GP 001 OK Schlosspark Altenhausen
 - GP 003 OK Schlosspark Erxleben I
 - GP 004 OK Schlosspark Flechtingen

- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotope nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotope ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotope zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotope bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Biotopkartierungen des Landkreises Börde verwiesen.

- geschützte Geotope

Geotope sind flächige oder punktuelle Naturdenkmale der unbelebten Natur.

Folgende geschützte Geotope befinden sich im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Nr. 3633-02 Findling "Großer Gedenkstein" in Calvörde
- Nr. 3732-03 ehemaliger Sandsteinbruch bei Beendorf
- Nr. 3732-04 Quelle "Spring" in Alleringersleben
- Nr. 3732-05 Erdfallgebiet Bartensleber Forst
- Nr. 3732-07 Teriärquazit "Wiedervereinigung in Beendorf"
- Nr. 3733-04 ehemaliger Sandsteinbruch bei Ivenrode

Da eine Rechtsverordnung fehlt, wurden sie nicht nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Nachrichtlich übernommen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen von Planfeststellungen oder Genehmigungsverfahren Dritter durchgeführt wurden soweit die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.

Folgende Maßnahmen Dritter befinden sich im Plangebiet:

- komplexe Ersatzmaßnahme Seelsches Bruch
Im hierfür im Plan gekennzeichneten Bereich wurden auf ca. 200 Hektar Fläche Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A 2 durchgeführt. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen. Für die Pflege ist der Bundesforstbetrieb Sachsen-Anhalt zuständig. Abweichend vom allgemeinen Grundsatz bereits hergestellte Ersatzmaßnahmen nicht in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen wurde abgewichen, da die Flächen dauerhafter Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des Wertes für den Naturhaushalt bedürfen.
- Ökokonto "Torfstich" an Temps Mühle in Calvörde
Auf der Fläche wurden 2005 Ökokonto-Maßnahmen umgesetzt, die teilweise bereits Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet wurden. Teilweise stehen sie noch für die Kompensation von Eingriffen zur Verfügung. Vorhabenträger hierfür ist die Familie Wolfgang Eggers Calvörde.
- Renaturierungsprojekt Aller-Umverlegung bei Groß Bartensleben
Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft hat die Planung für die Renaturierung der Aller in Auftrag gegeben. Es soll ein Sohlabsturz im Bereich der ehemaligen Wassermühle beseitigt werden, um die Aller wieder ökologisch durchgängig zu gestalten. Der Wasserlauf wird vom Rand der Bachniederung in dessen Mitte zurück verlegt. Angrenzende Flächen innerhalb der Bachniederung werden extensiviert und teilweise als Ökokonto-Flächen für die Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen Dritter angeboten.
- Renaturierung der Aller bei Morsleben
Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft hat die Planung für die Renaturierung der Aller in Auftrag gegeben. Ein Sohlabsturz und eine massive Stauanlage sollen zurückgebaut werden. Die Aller wird vom Rand der Niederung wieder in die Mitte der Niederung zurück verlegt.

Die Maßnahmen Ökokonto "Torfstich" an Temps Mühle in Calvörde und Renaturierungsprojekt Aller-Umverlegung bei Groß Bartensleben stehen als Sammelausgleichsmaßnahmen teilweise für eine Kompensation von zukünftigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen mit dem jeweiligen Projektträger zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan sieht bauliche Erweiterungen von Ortslagen, die nicht bereits bauplanungsrechtlich gesichert waren an den im Umweltbericht bezeichneten Stellen vor. Wesentliche Kompensationserfordernisse bestehen für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Bülstringen, Calvörde, Flechtingen und Ingersleben. Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

1. gewerbliche Baufläche Bülstringen:

Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden unmittelbar östlich der Flächen vorgesehen. Sie umfassen ca. 9,62 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Nutzungsextensivierung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Weiterhin soll eine Randeingrünung des Gebietes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land Calvörde

Die Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll unmittelbar angrenzend in Richtung Ohre erfolgen. Wesentliche Kompensationsmaßnahme ist die Nutzungsextensivierung von Ackerland zu Grünland angrenzend an die Ohre zwischen der Ohre und

den gewerblichen Bauflächen. Weitere Kompensationsflächen sind zwischen der Ortschaft und den gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Insgesamt umfassen die Flächen 47,3 Hektar, die in diesem Umfang voraussichtlich nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die konkrete Flächeninanspruchnahme festzulegen.

3. Bauflächen in der Gemeinde Erxleben

Soweit eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Gebiete nicht möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Gemeinde Erxleben im Bereich der Allerniederung westlich von Groß Bartensleben im Rahmen des Renaturierungsprojektes Aller-Umverlegung bei Groß Bartensleben vorgesehen.

4. gewerbliche Baufläche Flechtingen an der Feuerwehr

Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand können im Rahmen der geplanten Schaffung von Erholungswaldflächen nordwestlich von Flechtingen erfüllt werden. Die Flächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für die Kompensation von Eingriffen durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Bahnhof Flechtingen vorgesehen.

5. gewerbliche Bauflächen in Ingersleben

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen des Renaturierungsprojektes Aller-Umverlegung bei Groß Bartensleben hergestellt werden.

Die vorgesehenen Wohn- und Mischgebietserweiterungen sind überwiegend kleinflächig. Die Kompensation kann auf den angrenzenden Grünflächen erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich. Die Entwicklungen auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.

Der Landschaftsrahmenplan und die Planungen zum ökologischen Verbundsystem empfehlen eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf die Landschaftsplanung verwiesen.

7. VERFAHREN

7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 17.03.2016 bis zum 19.04.2016 im Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen. Insgesamt nahmen vier Bürger Einsicht in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Ein Bürger und zwei Unternehmen gaben Stellungnahmen ab.

Ein Bürger aus Altenhausen regte an, den "Runden Berg" südwestlich von Altenhausen als ehemaligen Standort einer Windmühle mit einer Lindengruppe als archäologisches Kulturdenkmal aufzunehmen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die archäologische Fundstätte ist in der Anlage 1 zur Begründung als solche verzeichnet. Die Anlage 1 verzeichnet alle archäologisch relevanten Flächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen. Würde man den Standort des Runden Berges auch in der Planzeichnung kennzeichnen, müsste dies für alle in der Anlage 1 verzeichneten Flächen erfolgen. Dies ist nicht gerechtfertigt, da gemäß § 5 Abs.4 BauGB im Flächennutzungsplan nur "nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen" zu verzeichnen sind, nicht aber archäologische Fundstätten. Für diese wurde die Anlage 1 der Begründung beigefügt. Die örtliche Prüfung hat weiterhin ergeben, dass die vorhandene Lindengruppe landschaftsbildprägend ist, so dass sie als Gehölz im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt wurde.

Weitere Hinweise betreffen den Ziegelteich Altenhäuser Park. Der Bürger regte an, den Teich als geschützten Biotop festzulegen. Dies ist keine durch die Verbandsgemeinde im Flächennutzungsplan vorzunehmende Einstufung. Die Ermittlung und der Schutz geschützter Biotope obliegt dem Landkreis Börde. Es darf dabei nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebauliches Plandokument ist und keinen Landschaftsplan darstellt, der die Sachverhalte von Natur und Landschaft vertiefend untersucht.

Im Umweltbericht sind nur die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu untersuchen, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verursacht werden. Die Nutzung des Schlosses Altenhausen für Reiturlaub und Reitausbildung (Ponyschloss) ist im Bestand vorhanden und wird nicht durch den Flächennutzungsplan erst ermöglicht. Die Auswirkungen sind daher nicht im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Erholungsnutzung des Schlosses Altenhausen für die Gemeinde eine erhebliche Bedeutung hat, da Altenhausen sehr strukturschwach ist und nur wenige Arbeitsplätze bietet. Die Gemeinde strebt daher an, alle Nutzungsansprüche an den See möglichst verträglich zu gestalten. Dies bedingt, dass nicht einseitig dem Naturschutz der Vorrang gewährt werden kann, um auch den Erholungssuchenden die Nutzung zu ermöglichen.

Ein Unternehmen für die Entwicklung von Windenergieanlagen regte an, ein weiteres Sondergebiet für Windenergieanlagen Klüden Ost und Süd in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Diesbezüglich wird keine Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Flechtingen erkannt. Ziel 109 des Landesentwicklungsplanes legt fest: *"In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine abschließende flächendeckende Planung vorzulegen."* Dies bedeutet, dass die Regionale Planungsgemeinschaft abschließend die Eignungsgebiete für Windenergieanlagen festlegt. Sie hat hierfür eigene Kriterien ermittelt, die auch die Freihaltung großer, bisher nicht durch Windenergieanlagen geprägter Räume beinhaltet. Hierzu gehören die Flächen um Klüden, die gemäß der Konzeption der Regionalen Planungsgemeinschaft daher keine Eignung aufweisen. Da diese Konzeption gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 109) abschließend ist, besteht kein Anlass und keine Rechtfertigung hiervon abweichende Ziele für weitere Gebiete festzulegen.

Ein wichtiges Agrarhandelsunternehmen aus Bülstringen legte im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sein betriebliches Entwicklungskonzept vor, für deren Umsetzung im Planungszeitraum ca. 20 Hektar Industriefläche in Bülstringen benötigt werden. Dies wird im Rahmen der Flächendarstellungen berücksichtigt.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.01.2017 bis zum 08.02.2017 im Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen. Anregungen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden von einem Bürger, zwei Unternehmen und dem Gemeindegemeinderat Beendorf abgegeben.

Die Anregungen des Bürgers umfassen:

Neben dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (Refresco) in Calvörde ist östlich eine Fläche als gewerbliche Baufläche einschließlich Ausgleichs- und Ersatzvornahmen ausgewiesen. Diese Fläche sollte man als zukünftige reine Gewerbefläche ausweisen. Die Möglichkeiten für A+E-Maßnahmen seien auch an anderer Stelle möglich.

Hierzu ist zu entgegnen, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich am prognostizierten Bedarf für die Nutzungen orientieren. Gemäß den für die Verbandsgemeinde gemäß § 1 Abs.4 BauGB verbindlichen Zielen der Raumordnung (Ziel 55) sind Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die gemäß § 1a Abs.2 BauGB durch die Gemeinde zu beachten sind, erfordern einen Bedarfsnachweis für den Umfang der in den Gemeinden dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Dieser Bedarfsnachweis wurde durch die Verbandsgemeinde geführt (vergleiche Seite 103 ff der Begründung). Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem bedarfsgerechten Umfang gewerbliche Bauflächen in Calvörde dargestellt wurden und eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Ohre den festgestellten Bedarf überschreiten würde und somit nicht zulässig ist.

In der Ortslage Calvörde im nördlichen Bereich zwischen den Straßen Polschebockstraße und Velsdorfer Straße ist eine Grünfläche ausgewiesen, die für eine Wohnbebauung nutzbar wäre. Hier bittet der Bürger um Änderung des Flächennutzungsplanes von grün auf Bauvorhaltefläche für Wohnnutzung.

Bezüglich der Wohnbauflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes am Bedarf zu orientieren. Die Bedarfsdeckung wurde in Tabelle 20 der Begründung (Seite 77) geprüft. Hieraus ergibt sich, dass bereits im Rahmen der bisherigen Darstellungen in Calvörde 32 Bauplätze mehr als der berechnete Bedarf vorhanden sind. Ein Bedarf zur Erweiterung der Wohnbauflächen besteht daher nicht. Die Flächen zwischen der Polschebockstraße und der Velsdorfer Straße sind grundsätzlich für eine innerörtliche Verdichtung mit Wohnbauflächen geeignet. Sie sind jedoch nicht hinreichend erschlossen und erfordern weitere Erschließungsstraßen. Diese Straßen verursachen entsprechend Herstellungskosten und bedürfen der dauerhaften Unterhaltung, die zukünftig nach der prognostizierten Einwohnerentwicklung durch immer weniger Einwohner refinanziert werden muss. Die Gemeinde hat daher vorzugsweise Bauflächen festgesetzt, die unmittelbar an Erschließungsstraßen angrenzen. Mit diesen Flächen kann der Bedarf gedeckt werden.

Im Ort weiterführend in dieser Richtung zwischen der Straße Am Weingarten und der Velsdorfer Straße bis zur Kanalbrücke bittet der Bürger diese Fläche bis auf Höhe der Brücke und der Wohnbebauung am Weingarten als Vorhaltefläche für Wohnbebauung auszuweisen. Mit diesen Ausweisungen von Wohnbauflächen erhält Calvörde weiterhin als Wirtschaftsstandort eine Perspektive, Arbeitskräften eine Eigenheimbebauung zu ermöglichen. Aufgrund des bestehenden Überangebotes an Bauflächen in Calvörde, ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in diese Richtung nicht mit den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB - dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden - zu vereinbaren.

Weiterhin regt der Bürger an Biosphärenreservate, FFH- Gebiete und andere naturschutzrechtliche Bindungen zurückzunehmen.

Die Grenzen dieser Gebiete wurden nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Nachrichtliche Übernahmen verfolgen den Zweck, Nutzungseinschränkungen im Gemeindegebiet kenntlich zu machen. Die Festlegung der Grenzen obliegt gesonderten Verordnungen in der Zuständigkeit des Landkreises (Landschaftsschutzgebiete), des Landes (Naturschutzgebiete), der EU (FFH- Gebiete) und der UNESCO (Biosphärenreservate) und nicht dem Flächennutzungsplan. Die Grenzen können somit durch die Verbandsgemeinde nicht geändert werden. Den Anregungen kann daher nicht gefolgt werden.

Das Abbaunternehmen für Natursteine in Flechtingen regte an, eine Kippenfläche im Abbaugbiet als Fläche für Abgrabungen darzustellen. Sie befindet sich innerhalb des planfestgestellten Abbaugbietes. Dieses wurde komplett in die Planzeichnung übernommen. Eine weitere Anregung betraf das Sedimentationsbecken, diese sollte als Sedimentationsbecken und nicht als Anlage für die Abwasserbehandlung dargestellt werden.

Gemäß § 2 AbwAG ist unter Abwasser auch das von Niederschlägen aus dem Bereich befestigter Flächen abfließende und gesammelte Niederschlagswasser zu subsumieren, insbesondere wenn dies einer Behandlung bedarf. Die Sedimentation von Tagebauwässern stellt eine solche Behandlung dar. Eine separate Darstellung ist für Sedimentationsbecken nicht vorgesehen. Sie werden unter dem Oberbegriff der Abwasserbehandlungsanlagen dargestellt.

Durch den Betreiber des Kiessandabbaus Riesengrund wurde angeregt, die Fläche als Deponiefläche darzustellen. Der geplante Deponiestandort Riesengrund widerspricht jedoch derzeit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, da sich die geplante Nutzung in dem im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet. Die Firma hat bei der Regionalen Planungsgemeinschaft ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Erst nach Abschluss dieses Verfahrens ist über eine Aufnahme einer Deponie in den Flächennutzungsplan zu entscheiden. Hierfür ist gegebenenfalls nach Abschluss

des Zielabweichungsverfahrens ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch die Firma anzuregen.

Aufgrund des Entfalls einer Teilfläche des Baugebietes Hinter den Höfen in Beendorf und des damit verbundenen Wertverlustes des Grundstückes sieht sich die Kirchengemeinde Beendorf gegenüber den anderen Eigentümern stark benachteiligt. Nach Rücksprache mit dem Kreis-kirchenamt fordert der Gemeindegemeinderat die Verbandsgemeinde auf, die Planung im Sinne der Gleichbehandlung nochmals zu überdenken. Aufgrund der günstigen Lage Beendorfs sieht der Gemeindegemeinderat die Anzahl der möglichen Bauplätze als nicht zu hoch an. Er bittet daher, alles zu unternehmen, um das Baugebiet in seiner gesamten Größe zu erhalten.

Die Anregung des Gemeindegemeinderates wurde geprüft. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Hinter den Höfen im Jahr 1996 in Kraft trat und seit der Planaufstellung über 20 Jahre zur Umsetzung des Planes zur Verfügung standen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß verbindlicher gesetzlicher Vorgaben (§ 1 Abs.4 BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele geben für die Gemeinde Beendorf, die nicht als zentraler Ort eingestuft ist, eine Eigenentwicklung vor. Diese beinhaltet eine an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen. Unter Auswertung von Prognosen und örtlichen Erhebungen wurde der Eigenbedarf für Beendorf mit 35 Bauplätzen eingeschätzt. Dies ist angesichts der Bautätigkeit in den Jahren 2008-2014 von durchschnittlich einem Einfamilienhaus pro Jahr sehr großzügig bemessen, da der Flächennutzungsplan auf einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren abstellt. Das Baugebiet Hinter den Höfen verfügt allein über 44 freie Bauplätze. Hinzu kommen die in Beendorf vorhandenen Bauplätze innerhalb der Ortslage, so dass die Zahl möglicher Bauplätze auf Grundlage des § 1 Abs.4 BauGB um ca. 15 Bauplätze reduziert werden muss. Hierzu ist es unumgänglich, die Fläche des Baugebietes Hinter den Höfen zu reduzieren. Diese Reduktion muss in den vom Ortskern Beendorf entfernteren Teilen des Planes im Norden erfolgen. Die Flächenreduktion erfolgte ausschließlich auf Grundlage städtebaulicher Gründe. Eigentumsfragen sind hierfür nachrangig. Ein Verstoß des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann daher nicht erkannt werden.

7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.03.2016 unter Zusendung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes um Stellungnahme bis zum 15.04.2016 gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Sachverhalte konnten im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt werden:

- **Oberste Landesplanungsbehörde**
Die Oberste Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 06.05.2016 vorläufig Stellung zum Flächennutzungsplan bezogen. Am 18.08.2016 fand ein Abstimmungsgespräch hierzu statt. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2016. Folgende Punkte wurden als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingeschätzt:

Gemeinde Ingersleben - gewerbliche Bauflächen an der Kreisstraße K 1145
Die Fläche widerspricht den Zielen Z 18 Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Entwicklungsachsen auf zentrale Orte und Z 26 Beschränkung der Entwicklung in den nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung und ist aufgrund § 1 Abs.4 BauGB unzulässig. Die Fläche wurde daher im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Gemeinde Bülstringen - gewerbliche Bauflächen südlich der Landesstraße L 24
Die Fläche ist auf den konkreten unternehmensbezogenen Flächenbedarf von ca. 25 Hektar zu reduzieren. Eine Ausweisung bis zu 35 Hektar könnte landesplanerisch mitgetragen werden, wenn gewerbliche Entwicklungsflächen in Flechtingen und Calvörde zurückgenommen

werden. Dies ist teilweise im Umfang von 5,7 ha erfolgt. Es wurden somit in Bülstringen insgesamt 30,7 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Wohngebiete in der Gemeinde Bülstringen (nicht erschlossenes Wohngebiet), in Bregenstedt (Lange Stücken) und in Beendorf (Hinter den Höfen) wurden als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet. Die dargestellten Wohnbauflächen wurden reduziert. In Bregenstedt bestehen vertragliche Bindungen der Gemeinde. Eine vollständige Aufhebung des Planes ist derzeit nicht umsetzbar. Es wurden daher die Baugebiete in den anderen Ortschaften der Gemeinde reduziert.

Weiterhin wurde eingeschätzt, dass die Verlagerung des Grundschulstandortes von Bregenstedt nach Erxleben nicht mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. An der Konzentration der Standorte soll gleichwohl festgehalten werden. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

- Landkreis Börde

Der Landkreis Börde regte an, die Biogasanlage Flechtingen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet Biogas festgesetzt ist, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche darzustellen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Darstellung von Sonderbauflächen ist wie die Festsetzung von Sondergebieten nur zulässig, wenn der Festsetzungszweck nicht durch eine Gebietsfestlegung nach den §§ 2-9 BauGB möglich ist (vergleiche hierzu Söfker: in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauNVO Kommentar § 11 Rn.19 Satz 3). Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Biogasanlage abseits anderer baulicher Nutzungen als solitäre Entwicklung im Außenbereich vorgesehen ist. Im vorliegenden Fall ist die Biogasanlage in eine allgemeine gewerbliche Gebietsentwicklung am Bahnhof Flechtingen eingebunden. Es entbehrt daher der Notwendigkeit, die Nutzung ausschließlich auf Biogasanlagen zu beschränken, auch andere gewerbliche Nutzungen sind an diesem Standort möglich. Biogasanlagen sind gewerbliche Nutzungen, die unter Berücksichtigung ihrer Geruchsemissionen in gewerblichen Bauflächen allgemein zulässig sind. Die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen ist daher die geeignete Darstellung für die Biogasanlage Flechtingen. Für eine Darstellung als Sonderbaufläche fehlt das städtebauliche Erfordernis. Sie ist daher nicht zulässig. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt für Bebauungspläne zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung und nicht für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Weiterhin regte der Landkreis Börde an, in der Begründung klarzustellen, welche Bebauungspläne an Ausfertigungs- oder Bekanntmachungsmängeln leiden und daher Mängel geheilt werden müssen. Dies wurde verworfen, da die Heilung der mit Mängeln behafteten Pläne fortlaufend bei Erfordernis erfolgt und die Begründung zum Flächennutzungsplan somit nur einen momentanen Stand abbilden würde, der in Kürze veraltet wäre. Zum Sachverhalt mangelbehafteter Pläne wird daher empfohlen, separate, fortzuschreibende Listen zu führen.

Der Landkreis Börde wies darauf hin, dass in der Planzeichnung eine gewerbliche Baufläche zwischen Grauingen und Wegenstedt dargestellt sei, die in der Begründung keinen Niederschlag fände. Dies ist nicht zutreffend. Es handelt sich bei der gewerblichen Baufläche um den bestehenden Fleischverarbeitungsbetrieb Schrader, der als ausgelasteter Gewerbestandort in der Gemeinde Calvörde (Seite 97 Begründung Vorentwurf) aufgeführt ist.

Der Landkreis Börde wies darauf hin, dass sich in Flechtingen Bahnhof zwischen der Calvörder Straße und dem Bahnhofsweg Wohngebäude innerhalb der als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche befinden und regte eine Darstellung als gemischte Baufläche an. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung als gewerbliche Baufläche auf den derzeitigen Schutzstatus des Gebietes keinen Einfluss hat. Die vorhandenen Wohngebäude befinden sich in einer Gemengelage. Unbeschadet der Darstellung als gewerbliche Baufläche ist ihnen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu zubilligen. Planerisches Ziel der Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche ist es, den Bereich Flechtingen Bahnhof vorwiegend gewerblich zu entwickeln. Bei einer Darstellung als gemischte Baufläche könnte die Wohnnutzung weiter verdichtet und entwickelt werden. Dies

ist nicht im Sinne des Immissionsschutzes, da am Standort wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden sind. Durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird das planerische Ziel verdeutlicht, auf den Flächen ausschließlich Erweiterungen und Fortentwicklungen von gewerblichen Nutzungen zu fördern und die Wohnnutzung nur im Rahmen des Bestandsschutzes zu erhalten.

Durch die Forstbehörde wurde eine Vielzahl von Aufforstungsflächen mitgeteilt, die in die Planzeichnung eingearbeitet wurden. Nicht berücksichtigt werden konnte die Aufforstung Erxleben Riesengrund, da die Fläche aktiv der Bergaufsicht unterliegt und noch nicht aus dem Bergrecht entlassen wurde. Sie ist daher als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich zu übernehmen.

Die untere Forstbehörde wies auf Waldflächen in dargestellten gewerblichen Bauflächen hin. Dies betrifft die bereits durch Bebauungsplan gesicherte Erweiterung der Firma Rockwool in der Gemarkung Böddensell. Hier ist die Waldumwandlung noch erforderlich. Die Fläche wird für die betriebliche Entwicklung benötigt. Weiterhin seien Flächen im Süden des Betriebsgeländes beiderseits des Gewässers mit Wald bestanden. Dies ist zutreffend. Es handelt sich um einen ehemaligen werksangehörigen Bodenabbau. Da die Flächen Bestandteil des Werksgeländes sind, wurden sie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es bleibt damit der betrieblichen Entscheidung überlassen, die Flächen sich weiterhin als Wald entwickeln zu lassen oder durch Waldumwandlung für die betriebliche Nutzung zu aktivieren. Dies trifft auch auf die gewerbliche Baufläche auf dem Schacht Marie in Beendorf zu. Hier befinden sich im Süden Gehölbereiche innerhalb der Betriebsgelände, die inzwischen als Wald einzustufen sind.

Es wurde angeregt, die Waldflächen zwischen dem Gewerbegebiet BARO Bülstringen und der neu geplanten gewerblichen Baufläche südlich der Landesstraße L 24 an anderer Stelle zu ersetzen. Dies wurde teilweise berücksichtigt.

Die Untere Forstbehörde regte an, die Außenhalde des Steinbruches Flechtingen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Diese Fläche unterliegt noch dem Bergrecht. Wie der Bereich Erxleben Riesengrund ist hierfür die Umgrenzung der durch Rahmenbetriebsplan gesicherten Fläche als Fläche für Abgrabungen übernommen worden. Rekultivierungsplanungen sind im Rahmen bergrechtlicher Betriebsplanverfahren zu sichern.

Die Untere Forstbehörde wies auf Waldflächen hin, die als Grünflächen oder Sonderbauflächen Tourismus dargestellt wurden. Hierzu ist grundsätzlich anzuführen, dass die Darstellung von Grünflächen der Erhaltung von Waldbeständen nicht entgegensteht. Auch die Sonderbauflächen Tourismus umfasst für den Tourismus genutzte Bereiche, die mit Wald bestanden sind. Die Flächen sind Bestandteil der Grundstücke der Sportanlagen oder der touristischen Einrichtung und wurden daher als Grünflächen bzw. Sonderbauflächen Tourismus dargestellt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass in den gewerblichen Bauflächen in Alleringersleben (Alte Zuckerfabrik), Beendorf und Flechtingen (Raiffeisen) Wohngebäude vorhanden sind. Sie erachtet dies als immissionsschutzrechtlich bedenklich. Diese Auffassung kann fachlich nicht nachvollzogen werden. Der Sachverhalt ist gleichzusetzen mit dem bereits vorstehend beurteilten Wohngebäuden im Gewerbegebiet Flechtingen Bahnhof. Der Schutzanspruch der Wohngebäude (Gemengelage) und der Bestandsschutz der Gebäude bleiben von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unberührt. Planerisches Ziel der Darstellung ist es, die bereits derzeit überwiegend durch Gewerbe geprägten Gebiete zukünftig als Gewerbegebiete zu entwickeln und eine weitere Verdichtung mit Wohnnutzungen zu verhindern. Die bestehenden Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz und sind immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei einer Bebauungsplanung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da es sich nicht um Betriebswohnungen handelt, ist den Wohngebäuden der Schutzanspruch einer Gemengelage (Mischgebiet) zu zubilligen. Eine Darstellung als gemischte Baufläche wäre immissionsschutzrechtlich bedenklich, da sie eine weitere Verdichtung der Wohnnutzung in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen ermöglicht und damit die Gemengelage verstärken würde. Die notwendigen Einschränkungen des Störgrades gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung

der Immissionsorte sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten. Sie sind Gegenstand der Bebauungsplanung und bedürfen im Flächennutzungsplan keiner genaueren Untersuchung. Weiterhin weist die Untere Immissionsschutzbehörde auf Konflikte zwischen dem Sportplatz Bregenstedt und der Wohnbebauung hin, die bisher durch einer Überplanung des Sportplatzes als Wohngebiet vermeintlich zu lösen wären. Eine Umsetzung der Entwicklung des Sportplatzes in ein Wohngebiet ist bereits seit den 90er Jahren nicht mehr vorgesehen. Der Sportplatz wurde mit einer Flutlichtanlage versehen. Er wird derzeit für den Schulsport und für den Vereinssport genutzt und ist zumindest für den Vereinssport dauerhaft erforderlich. Die Konflikte mit dem Wohngebiet, das auf den angrenzenden Flächen noch nicht umgesetzt ist, sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu untersuchen. Gegebenenfalls sind die Konflikte durch Lärmschutzmaßnahmen oder durch ein weiteres Abrücken der Wohnnutzung vom Sportplatz zu lösen. Der Bebauungsplan bedarf ohnehin einer Anpassung und muss geändert werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies auf die bestehende Wohnbebauung zwischen der Straße Am Gänsefleck und der Ohre in Calvörde hin, die als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um einzelne Wohngebäude im Außenbereich, die immissionsschutzrechtlich als Wohnen im Außenbereich zu bewerten sind. Diese werden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Eine Aufgabe der Wohnnutzung kann hieraus nicht abgeleitet werden. Der Bestandsschutz gilt für diese Gebäude fort. Jede bauliche Änderung wird aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich unzulässig sein. In Bezug auf die Bedeutung des Flächennutzungsplanes für immissionsschutzrechtliche Beurteilungen wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan ein Planwerk ist, das städtebauliche Entwicklungsziele formuliert und nicht den Bestand widerspiegelt. Er ist als Grundlage für eine immissionsschutzrechtliche Einstufung von Baugebieten nur bedingt geeignet. Für die immissionsschutzrechtliche Gebietseinstufung ist die tatsächlich vorhandene Prägung und nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan entscheidend.

Die Untere Wasserbehörde wies auf das Wasserwerk Bischofswald hin. Dieses wurde berücksichtigt. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Bezeichnung Wohnplatz für Bischofswald nicht gebräuchlich sei und stattdessen Ortsteil verwendet werden sollte. Die Bezeichnung Wohnplatz ist bauplanungsrechtlich die korrekte Bezeichnung. Für einen Ortsteil muss eine Ortsteileigenschaft im Sinne einer nach § 34 BauGB zusammenhängenden Bebauung gegeben sein. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist ein Ortsteil "... jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist." Hierbei ist die Ortsüblichkeit der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Bei weniger als 6 zusammenhängend bebauten Grundstücken ist nach der einschlägigen Rechtsprechung eine Ortsteileigenschaft grundsätzlich auszuschließen. Dies ist für Bischofswald in der Gemeinde Altenhausen sowie Piplockenburg in der Gemeinde Calvörde der Fall. Gebäudekomplexe ohne Ortsteileigenschaft mit überwiegender Wohnfunktion werden als Wohnplätze bezeichnet.

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten
Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten kritisiert die in der Begründung formulierte Zielstellung Randbereiche zu Gewässern aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und gegebenenfalls in Grünlandbereiche oder Gehölzbereiche umzuwandeln. An der grundsätzlichen Zielstellung wird festgehalten. Der ökologische Zustand der Gewässer bedarf in weiten Bereichen einer Verbesserung. Dies ist Ziel des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde. Grundsätzlich sind hierbei auch die Belange der Landwirtschaft zu beachten und jede Veränderung mit den Landwirten abzustimmen. Argumentativ wird in der Begründung die generelle Zielsetzung auf die Bereiche reduziert, in denen ein Erfordernis zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit der Gewässer gegeben ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 28.12.2016 unter Zusendung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes um Stellungnahme bis zum 08.02.2017 gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Sachverhalte konnten im Rahmen der Erarbeitung der abschließenden Fassung des Flächennutzungsplanes nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden:

- Landkreis Börde

Untere Immissionsschutzbehörde: Es fehle eine Bewertung der Bedenken zur Erweiterung des Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde Erxleben. In der Begründung auf Seite 99 wird lediglich festgestellt: Die Standortqualität wird weiterhin durch das angrenzende allgemeine Wohngebiet an der Uhrleber Straße stark eingeschränkt. In der Abwägung der Einwendungen zur frühzeitigen Beteiligung wird darauf nicht eingegangen. Das Gewerbegebiet südlich der Ortslage soll erweitert werden. Es grenzt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet. Bereits in den Planungen für den Bebauungsplan "Lustgartenbreite" und später "Uhrleber Straße" wurde auf diese immissionsschutzrechtlich bedenkliche Situation hingewiesen. Das allgemeine Wohngebiet, das tatsächlich ein reines Wohngebiet ist, grenzt direkt an die gewerbliche Baufläche. Der ca. 3 Meter breite umlaufende Grünstreifen, der wenigstens desensibilisierende Wirkung hätte, ist örtlich nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, ist lediglich auf passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern verwiesen. Passiver Schallschutz kommt erst zum Einsatz, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Der Belang des Immissionsschutzes ist offensichtlich nicht ausreichend gewürdigt.

Das Gewerbegebiet im Süden von Erxleben wurde ausschließlich bestandsorientiert im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Erxleben wurde vor dem Bebauungsplan für das Wohngebiet rechtsverbindlich. Er war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Uhrleber Straße zu berücksichtigen. Dies wurde offensichtlich ausschließlich über die Verpflichtung zu passivem Schallschutz im Plan festgesetzt. Da die diesbezügliche Festsetzung durch den Landkreis Börde nicht normenkontrollrechtlich überprüft wurde, ist dies rechtsverbindlich. Die Entwicklung des Gewerbegebietes innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat die angrenzende Wohnnutzung als Immissionsort zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung für Vorhaben im Gewerbegebiet zu beachten. Die konfliktrichtige Situation entsteht nicht durch die Flächennutzungsplanung, sondern sie besteht aufgrund der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die angrenzend an Gewerbegebiete allgemeine Wohngebiete festsetzen. Der Immissionskonflikt kann nur auf der Ebene der Bebauungsplanung durch die Einschränkung zulässiger gewerblicher Emissionen oder durch aktiven Lärmschutz gelöst werden.

Untere Forstbehörde: Die Untere Forstbehörde regte an, die Flächen Gemarkung Calvörde, Flur 14, Flurstücke 5, 6 (weit fortgeschrittene Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal); Gemarkung Calvörde, Flur 4, Flurstücke 495, 322/13, 320/11, 318/7, 316/6, 336/5, 334/4, 332/3 (Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal) und Gemarkung Calvörde, Flur 2, Flurstücke 15, 16, 17 (Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal) als Walfläche darzustellen. Die Flächen sind Aufschüttungsflächen des Mittellandkanals, teilweise sind Kippen (Velsdorfer Kippe) noch aktiv in Betrieb und nehmen die aus dem Mittellandkanal aufgenommenen Sedimente auf. Gemäß der Planfeststellung zum Ausbau des Mittellandkanals sind die Flächen als Grünland zu entwickeln. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Die tatsächlich festzustellende fortschreitende Sukzession entspricht nicht den Rekultivierungszielen. Die Flächen wurden daher nicht als Flächen für Wald dargestellt. Für die Flächen Gemarkung Belsdorf, Flur 1, Flurstücke 158, 227/157, 226/157), Gemarkung Belsdorf, Flur 2, Flurstücke 32 tlw., 33 tlw. liegen Erstaufforstungsgenehmigungen vor. Diese Flächen wurden als Waldflächen berücksichtigt.

Folgende Flächen seien kein Wald: Gemarkung Belsdorf, Flur 2, Flurstücke 37, 94/36 (Feldblock Ackerland), Gemarkung Klüden, Flur 4, Flurstücke 6, 7/1, 24/7 (Südteil der Flurstücke sind Feldblöcke Ackerland oder sonstige Dauerkulturen (Kurzumtriebsplantagen Robinie), Gemarkung

Dorst, Flur 3, Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 37, 38/1, 38/2, 39 (Feldblöcke Ackerland oder sonstige Dauerkulturen Kurzumtriebsplantagen Robinie), Flurstück 36/1 (mit Sukzession Gemeine Kiefer). Diese Flächen waren aufgrund der Gehölzbestockung als Kurzumtriebsplantagen nicht als Flächen für die Landwirtschaft erkennbar. Der Sachverhalt wurde korrigiert.

Auf der Fläche Gemarkung Velsdorf, Flur 3, Flurstück 22 sei die Waldfläche kleiner als dargestellt. Dies wurde geprüft, es wurde jedoch festgestellt, dass auch auf den verbleibenden Flächen die Sukzession bereits soweit fortgeschritten ist, dass eine Entwicklung zu Wald zu erwarten ist. Die Darstellung wurde daher beibehalten.

Gewerbliche Bauflächen: Gemeinde Bülstringen Gewerbe- und Industriegebiet (BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG) - Im Zuge der geplanten Erweiterung der BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG und Entwicklung eines Agrarindustriekomplexes auch südlich der Landstraße L 24 komme es zu einer vollständigen Umschließung der zwischen den Gewerbebegebietsflächen vorhandenen Waldflächen (Flurstücke 1628/, 1765, 2550 und 2553 tlw. der Flur 24 in der Gemarkung Bülstringen) und somit deren Isolierung. Hierdurch sei mit Bewirtschaftungerschwernissen der Waldfläche und einer erhöhten Verkehrssicherungsproblematik und erheblichem Verkehrssicherungsaufwand zu rechnen. Eine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der Waldfläche würde weitgehend eingeschränkt oder verloren gehen. Es sollte eine Einbeziehung der gesamten Waldfläche in das Gewerbegebiet und externer Ersatz durch Erstaufforstung geprüft werden.

Der Sachverhalt wurde aufgrund der Anregungen der unteren Forstbehörde zum Vorentwurf geprüft. Die bestehende Waldfläche vermag forstwirtschaftlich zwar keine wesentliche Rolle spielen, sie ist jedoch aufgrund der Kuppenlage für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Die Bewirtschaftung der Waldflächen ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu sichern.

Die Untere Forstbehörde schätzte ein, dass die Flurstücke Dorst Flur 4 Flurstück 72/47 und der östliche Teil des Flurstücks Dorst Flur 4 Flurstück 72/55 mit Wald bestockt sind. Sofern keine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist, sollten die Flächen als Wald dargestellt werden. Dieser Sachverhalt wurde geprüft. Die Flurstücke umfassen parkartig gestaltete Siedlungsgrünflächen mit altem Baumbestand, die ehemals Bestandteil des Gutsparkes waren. Die Darstellung als Grünfläche ist aufgrund der Funktion der Fläche für den Siedlungsbereich gerechtfertigt, da ihre forstwirtschaftliche Funktion planerisch nachrangig zu bewerten ist.

Die Untere Forstbehörde merkte an, dass im Nordosten des Reitplatzes Zobbenitz Flur 4 Flurstück 109 und im Osten des Sportplatzes Velsdorf Flur 2 Flurstück 159 Waldflächen als Grünfläche dargestellt wurden. Weiterhin sind die Randbereiche um den Sportplatz Klüden Flur 2 Flurstück 5/33 Wald. Sofern keine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist, sollten die vorstehenden Flächen als Wald dargestellt werden. Nach Prüfung durch die Verbandsgemeinde wurde festgestellt, dass es sich bei den vorstehenden Flächen um Teilflächen der Grundstücke der Sportanlagen handelt, die der Hauptnutzung Sportanlage zuzuordnen sind und deren bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen. Sie sind teilweise parkartig gestaltet oder mit baulichen Anlagen der Sportplatznutzung durchsetzt, so dass ihre Darstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen gerechtfertigt ist.

Weiterhin hat die Untere Forstbehörde darauf hingewiesen, dass das Flurstück 33/6 Klüden Flur 2 Wald ist. Dies wurde korrigiert.

Die vorliegende Stellungnahme einer Mitgliedsgemeinde enthält keine konkreten Anregungen zum Planinhalt, das Schreiben ist dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

8. FLÄCHENBILANZ

Bau- und Gemeinbedarfsflächen nach Gemeinden	Gesamtfläche Verbandsgemeinde	Flächen in den Gemeinden in Hektar						
		Altenhausen	Beendorf	Bülstringen	Calvörde	Erxleben	Flechtingen	Ingersleben
Wohnbaufläche	157,53	5,13	14,60	9,41	58,33	30,76	31,38	7,92
gemischte Baufläche	661,30	66,58	22,42	44,40	175,64	135,21	131,81	85,24
gewerbliche Baufläche	323,29	0	22,34	63,08	86,54	60,09	66,30	24,94
Sonderbaufläche Wochenendhaus	4,98	0	0	0	0,77	0	4,21	0
Sonderbaufläche Campingplatz	6,59	0	0	0	0	0	6,59	0
Sonderbaufläche sonstige touristische Einrichtungen	3,19	0	0	0	3,19	0	0	0
Sonderbaufläche medizinische Einrichtungen	14,37	0	0	0	0	0	14,37	0
Sonderbaufläche Hafenanlagen	0,97	0	0	0	0,97	0	0	0
Sonderbaufläche gewerbliche Tierhaltung	10,05	0	0	2,97	7,08	0	0	0
Sonderbaufläche Tank und Rast	7,30	0	0	0	0	7,30	0	0
Sonderbaufläche Naturschutzstützpunkt	1,53	0	0	0	1,53	0	0	0
Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	21,80	0	0	0	8,24	0	2,22	11,34
Sonderbaufläche Kurpark	7,14	0	0	0	0	0	7,14	0
Flächen für den Gemeinbedarf	7,47	0,28	0,85	0	0	0	0,50	5,84
Flächen für Spiel- und Sportanlagen	10,78	0	0	0	1,09	1,21	8,48	0
Bauflächen gesamt	1238,29	71,99	60,21	119,86	343,38	234,57	273,00	135,28

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

	Fläche in ha
Gesamtfläche	38.727,21
• Bauflächen	1.238,29
– Wohnbaufläche	157,53
– Gemischte Bauflächen	661,30
– Gewerbliche Bauflächen	323,29
– Sonderbaufläche Wochenendhaus	4,98
– Sonderbaufläche Campingplatz	6,59
– Sonderbaufläche sonstige touristische Einrichtungen	3,19
– Sonderbaufläche medizinische Einrichtungen	14,37
– Sonderbaufläche Hafenanlagen	0,97
– Sonderbaufläche gewerbliche Tierhaltungsanlagen	10,05
– Sonderbaufläche Tank und Rast	7,30
– Sonderbaufläche Naturschutzstützpunkt	1,53
– Sonderbaufläche Photovoltaikanlagen	21,80
– Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil Kurpark	7,14
• Flächen für den Gemeinbedarf	7,47
• Flächen für Spiel- und Sportanlagen	10,78
• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	798,93
– Flächen für den Straßenverkehr	607,03
– Flächen für den ruhenden Verkehr	10,54
– Flächen für Bahnanlagen	90,68
• Flächen für die Ver- und Entsorgung	3,56
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	1,74
– Flächen für Anlagen der Wasserversorgung	0,41
– Flächen für Anlagen der Elektroenergieversorgung	1,22
– Flächen für Anlagen der Gasversorgung	0,19
• Grünflächen	541,98
• Flächen für die Landwirtschaft und Wald	35.893,87
– Flächen für die Landwirtschaft	17.574,23
– Flächen für Grünland	5.703,37
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	12.616,27
• Wasserflächen	243,43
• Flächen für Abgrabungen	119,02
• Flächen für Aufschüttungen	7,33
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)	24,14
• nachrichtliche Übernahme Sonderbauflächen für Windenergieanlagen (Flächenüberlagerung)	279,49

UMWELTBERICHT - TEIL B

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	192
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	192
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	193
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	198
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	204
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	204
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	204
2.1.2.	Schutzgut Mensch	206
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	208
2.1.4.	Schutzgut Boden	222
2.1.5.	Schutzgut Wasser	224
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	226
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	229
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	229
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	229
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	240
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	243
3.	Ergänzende Angaben	247
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	247
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	247
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	248

1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Verbandsgemeinde Flechtingen besteht seit dem 01.01.2010 und setzt sich aus sieben Mitgliedsgemeinden - Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben - zusammen, die bis zum 01.01.2010 aus insgesamt 28 bis dahin selbstständigen Gemeinden gegründet wurden. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen sind derzeit elf Flächennutzungspläne wirksam /1/:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Alleringersleben bekanntgemacht am 04.06.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bartensleben bekanntgemacht am 11.06.1992,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf bekanntgemacht am 05.11.1991,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Behnsdorf bekanntgemacht am 20.01.1997,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen (ohne Wieglitz) bekanntgemacht am 26.07.1993 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.06.2001,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorst bekanntgemacht am 03.03.1994,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Eimersleben bekanntgemacht am 02.12.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen (ohne Belsdorf, Behnsdorf und Böddensell) bekanntgemacht am 30.11.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hakenstedt bekanntgemacht am 17.04.2000, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.06.2009,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenrode bekanntgemacht am 21.04.1999, zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.12.2003,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsleben bekanntgemacht am 12.05.2009.

Weiterhin liegen nicht wirksam gewordene Entwürfe für die Flächennutzungspläne der Gemeinde Calvörde, Erxleben, Ostingersleben und Uhrsleben vor.

Unbeplant sind bisher die Bereiche der Gemarkungen Altenhausen, Emden, Bregenstedt, Belsdorf, Böddensell, Berenbrock, Grauingen, Klüden, Mannhausen, Velsdorf, Wegenstedt, Zobbenitz und Wieglitz.

Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Beendorf) und 2009 (Flechtingen) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Flechtingen hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2014 beschlossen, für das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes soweit die vorliegenden Prognosen hierzu Aussagen zulassen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Nichtaufstellung ab. Bei Nichtaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes gelten die bisher wirksamen Flächennutzungspläne fort. Neben dem Bestand sind daher die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung nur übernommen werden, sind zwar grundsätzlich nicht prüfungspflichtig, da die bisherigen Flächennutzungspläne teilweise ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, wurden zumindest großflächige Siedlungserweiterungen der Flächennutzungspläne, die ohne Umweltprüfung aufgestellt wurden, in die Umweltprüfung einbezogen.

Kleinflächige Siedlungserweiterungen bis zu 0,5 Hektar, die über Ergänzungssatzungen zugelassen werden können, wurden nicht umweltgeprüft, da im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur im gesamtgemeindlichen Maßstab wesentliche Auswirkungen zu untersuchen sind.

Nicht prüfungspflichtig sind weiterhin Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Ausbau des Mittellandkanals für das Großmotorgüterschiff im Abschnitt Calvörde - der Ausbau ist abgeschlossen,
- die durch Rahmenbetriebsplan bzw. Hauptbetriebsplan oder Planfeststellungen gesicherten Abbauvorhaben von Hartgestein in Flechtingen und von Kiesen und Sanden in Calvörde und Erxleben.

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen gewerbliche Bauflächen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
gewerbliche Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
G1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Süden, südlich der Landesstraße L 25	30,70 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft und wesentliche Siedlungserweiterung
G2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Das neue Land	23,18 ha	-	G	ja
G3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha	-	G	ja

	Baulandentwicklungen gewerbliche Bauflächen	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
G4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha	gewerbliche Baufläche	G	ja, da bisher nicht umweltgeprüft und wesentliche Siedlungserweiterung
G5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof	9,77 ha	gewerbliche Baufläche	G	nein, da im wirksamen, umweltgeprüften Flächennutzungsplan enthalten
G6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
G7	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja
G8	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik	3,32 ha	Fläche für die Landwirtschaft	G	ja

	Baulandentwicklungen Wohn- und Mischgebiete	Größe	bisherige Darstellung	neue Darstellung	Untersuchungserfordernis
Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
W1	Gemeinde Altenhausen gemischte Bauflächen Ivenrode südlich Altenhäuser Straße am östlichen Ortsausgang	0,48 ha	G/ M	M	nein, da bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und Größe nicht erheblich
W2	Gemeinde Altenhausen gemischte Bauflächen Emden südlich des Steinbruchweges	0,10 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W3	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen nördlich Ohreweg Gartenanlage	1,83 ha	Gartenanlage	W	ja
W4	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen nördlich Triftweg / Am Kanal Bülstringen	0,40 ha	Landwirtschaft	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W5	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Am Sauerberg Bülstringen	0,74 ha	M	M	ja, da im wirksamen Flächennutzungsplan nicht umweltgeprüft
W6	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Wieglitz südlich Dorfstraße	0,30 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W7	Gemeinde Calvörde gemischte Bauflächen Grauingen nördlich des Ortsausganges nach Calvörde	0,13 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich

	Baulandentwicklungen Wohn- und Mischgebiete	Größe	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
W8	Gemeinde Calvörde gemischte Bauflächen Klüden Hauptstraße am nördlichen Ende der Ortslage	0,40 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W9	Gemeinde Calvörde gemischte Bauflächen Wegenstedt Wiesenweg	0,20 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Nordseite Emdener Weg Erxleben	0,27 ha	-	W	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen nördlich und südlich Alvensleber Weg Erxleben	0,68 ha	-	W	ja
W12	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen westlich Birkenweg Erxleben	0,93 ha	-	W	ja
W13	entfällt				
W14	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Groß Bartensleben Hörsinger Weg	0,18 ha	M	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W15	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Klein Bartensleben Hauptstraße	0,20 ha	Klein- gärten	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W16	entfällt				
W17	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha	-	M	ja
W18	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Erxleber Straße	0,25 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W19	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,30 ha	Wald	M	ja
W20	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen südlich Behnsdorfer Straße	1,40 ha	M	M	nein, da bereits im wirk- samen umweltgeprüften Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt
W21	Gemeinde Flechtingen gemischte Baufläche Behnsdorf östlich Mainbergstraße	0,12 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W22	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen Böddensell südlich Calvörder Weg	0,15 ha	-	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich
W23	Gemeinde Ingersleben gemischte Bauflächen Eimersleben nördlich Teichstraße	0,10 ha	Klein- gärten	M	nein, da kleinflächiger Ergänzungsbereich

	Baulandentwicklungen Sondergebiete	Größe	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
Sonderbauflächen (soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig)					
S1	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik auf den ehemaligen Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha	Wald	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	ja
S2	Gemeinde Calvörde Sonderbauflächen Photovoltaik auf dem ehemaligen OGEMA Gelände an der Ohre	6,22 ha	-	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	nein, Anlage ist inzwischen errichtet worden
S3	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha	Fläche für die Landwirt- schaft	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	ja
S4	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Stallanlagen östlich von Eimersleben	3,27 ha	Fläche für die Landwirt- schaft	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	ja
S5	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha	-	Sonder- bau- fläche Photo- voltaik	ja

Die weiteren Bauflächen sind entweder bereits im Bestand vorhanden oder durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung. Weiterhin sind die innerörtlichen Baulandreserven nicht untersuchungspflichtig, da diese sich im Siedlungsbereich befinden und in den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen als Bauflächen dargestellt waren.

Darüber hinaus beinhaltet der Flächennutzungsplan Rücknahmen von bisher dargestellten Bauflächen und verbindlichen Bauleitplanungen.

Diese umfassen:

- a) Gemeinde Altenhausen Teilrücknahme Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Str. 0,50 ha
- b) Gemeinde Calvörde Teilrücknahme Bebauungsplan Nr. 1 Dorst 0,80 ha
1,30 ha

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

c)	Gemeinde Altenhausen, Ivenrode gewerbliche Bauflächen am Ostrand des Ortes	2,14 ha
d)	Gemeinde Altenhausen, Ivenrode Flächen Dorfgebiete am Südwestrand des Ortes, südlich der Landesstraße L 42	2,02 ha
e)	Gemeinde Beendorf Gewerbegebiet östlich der Landesstraße L 41	8,14 ha
f)	Gemeinde Beendorf Wohngebiete westlich des Ortes am Waldrand	7,47 ha
g)	Gemeinde Beendorf Sondergebiet westlich von Beendorf	5,74 ha
h)	Gemeinde Bülstringen Mischgebiete am Ohreweg	3,14 ha
i)	Gemeinde Calvörde, Ortsteil Dorst Wohnbauentwicklungen an der Kreisstraße K 1141	2,18 ha
j)	Gemeinde Erxleben, Ortsteil Klein Bartensleben Wohnbauflächen südlich des Sportplatzes	9,15 ha
k)	Gemeinde Erxleben, Ortsteil Hakenstedt gewerbliche Bauflächen östlich des Autohandelsbetriebes	10,15 ha
l)	Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Behnsdorf Wohngebietsentwicklung am Flechtinger Berg	3,12 ha
m)	Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Alleringersleben Wohnbauflächen am Ostrand des Ortes	2,68 ha

Die Rücknahmen von nicht benötigten Bauflächen sind grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen der bisher wirksamen Flächennutzungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Gebiete noch nicht erschlossen wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha

Nr.12	entfällt	
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

• Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL), Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen- Anhalt vom 25.08.2015 -33.2/4410

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Der Abstandserlass findet Berücksichtigung im Rahmen von Empfehlungen für die Regelung in den Bebauungsplänen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996) /21/, Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999), Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz (Büro Becker 2008) /22/.

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne:

Im Landschaftsrahmenplan sind die geplanten Siedlungsentwicklungen Nr.1, Nr.2 teilweise, Nr.3, Nr.4, Nr.6, Nr.10, Nr.11, Nr.14, Nr.17 und Nr.18 als Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen. Landschaftspflegerische Maßnahmen (Maßnahmenkarten 10 und 11) werden durch die Gebietsentwicklungen nicht erkennbar beeinträchtigt.

Landschaftspläne liegen nur für die Planungsgegenstände Nr.6, Nr. 14 und Nr. 15 vor. Der Landschaftsplan Flechtingen sieht den Bereich der Planungsgegenstände Nr. 14 und Nr. 15 als Siedlungserweiterungsflächen vor (Maßnahmenkarte Blatt 12). Der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Feuerwehr stehen keine Ziele des Landschaftsplanes entgegen.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den Flächen des ökologischen Verbundsystems bestehen für die umweltschutzrelevanten Flächen ebenfalls nicht.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996) /21/, Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999), Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz (Büro Becker 2008) /22/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB) Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der gewerblichen Bauflächen in Bülstringen (30,70 Hektar), Calvörde (23,18 Hektar), Erxleben / Uhrsleben (4,14 Hektar), Erxleben / Hakenstedt (2,18 Hektar) und Ingersleben Alte Zuckerfabrik (3,32 Hektar) vor. Die anderen Erweiterungen sind in der Regel kleinflächig oder finden auf bereits baulich genutzten Flächen statt. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Regionaler Entwicklungsplan:

Der Regionale Entwicklungsplan legt als Planungsziel für die Gebiete Nr.3, Nr.4, Nr.10, Nr.11, Nr.13, Nr.16 und Nr.17 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Diese beinhalten vor allem die Zielsetzung der Erhaltung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft in den Gebieten um Erxleben, Hakenstedt, Uhrleben und Ostingersleben wird durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Um die vorstehenden Ortschaften sind flächendeckend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, so dass jede Siedlungsentwicklung den Vorbehalt berührt. Für die flächenhaften Entwicklungen wurden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die entweder baulich genutzt wurden (Photovoltaikanlagen) oder in die Siedlungsbereiche integrierte Grünflächen ohne intensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Vorbehalt wird hierdurch berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan:

Als Handlungsziele des Bodenschutzes wurden im Landschaftsrahmenplan vor allem der Erosionsschutz und eine der Bodenart angepasste landwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Grünlandnutzung in den Auen) vorgegeben. In Bezug auf die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht betroffen.

• **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996) /21/, Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999), Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz (Büro Becker 2008) /22/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,

- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan:

Die Fläche in Calvörde (Nr. 2) ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung Drömling. Bezüglich der gewerblichen Bauflächen (Planungsgegenstand Nr. 2) ist eine Berücksichtigung des Vorbehaltes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert im Ziel- und Handlungskonzept (Plan 10.4) vor allem ergänzende Ziele der Rücknahme der Intensivlandwirtschaft in den Trinkwasserschutzgebieten und den Schutz von Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate bei ungeschützten Grundwasserleitern. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzgebiete ist nicht mehr aktuell. Der Planungsgegenstand Nr.1, die geplante gewerbliche Baufläche in Bülstringen südlich der Landesstraße L 25 gehört zu den Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate und einem ungeschützten Grundwasserleiter. Vermeidungsmaßnahmen einer Beeinträchtigung des Grundwassers sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren festzulegen.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996) /21/, Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999), Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz (Büro Becker 2008) /22/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf für die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes aufgeführten Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Luft/ Klima ist für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Bülstringen (30,70 Hektar), Calvörde (23,18 Hektar), Erxleben / Uhrsleben (4,14 Hektar), Erxleben / Hakenstedt (2,18 Hektar) und Ingersleben Alte Zuckerfabrik (3,32 Hektar) zu erkennen. Die Auswirkungen der Erweiterungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima (Plan 10.5) die klimatischen Regenerationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Ohreaue und im Allertal. Klimatische Belastungsräume sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lufthygienische Belastungen gehen im Wesentlichen von der Bundesautobahn A 2 aus.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /10/, Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996) /21/, Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999), Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz (Büro Becker 2008) /22/

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan:

Der Regionale Entwicklungsplan legt für die Gebiete Nr.7 und Nr.16 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung fest. Die Planungsgegenstände Nr.7 und Nr.16 (Gewerbegebiet Ingersleben Alte Zuckerfabrik und Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben) befinden sich in Randlage des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung. Sie werden durch vorhandene bauliche Anlagen geprägt. Eine Beeinträchtigung der großflächigen Vorbehaltsausweisung ist durch die Gebietsentwicklungen nicht erkennbar.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes Flechtingen in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt. Im Landschaftsrahmenplan sind insbesondere die aus Landschaftsschutzgebieten resultierenden besonderen Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes dargestellt.

Art der Berücksichtigung:

Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Planungsgegenstände gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.

Erhebliche Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes und den Landschaftsplänen sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Verbandsgemeinde Flechtingen, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
 - FFH- Gebiet Nr. 0018 DE 3533 301 Drömling
Das FFH-Gebiet umfasst den im Norden der Verbandsgemeinde gelegenen Drömling.
 - FFH- Gebiet Nr. 0020 DE 3532 301 Grabensystem Drömling
Das Grabensystem des Drömlings steht unter besonderem Schutz.
 - FFH- Gebiet Nr. 0023 DE 3333 301 Spetze und Krumbek im Ohre-Aller Hügelland
Das FFH-Gebiet umfasst die Bachläufe der Spetze von Flechtingen ab und der Krumbek östlich von Behnsdorf und Belsdorf.
 - FFH- Gebiet Nr. 0024 DE 3735 301 Untere Ohre
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre soweit er sich im Plangebiet befindet.
 - FFH- Gebiet Nr. 0025 DE 3634 301 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde
Das FFH-Gebiet befindet sich östlich der Ohre im Norden der Verbandsgemeinde.
 - FFH- Gebiet Nr. 0028 DE 3732 301 Lappwald südwestlich Walbeck
Das FFH-Gebiet reicht mit seinen südlichen Ausläufern westlich von Beendorf bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde.
 - FFH- Gebiet Nr. 0041 DE 3732 302 Bartenslebener Forst im Aller Hügelland
Das FFH-Gebiet befindet sich nördlich von Groß Bartensleben und Klein Bartensleben.
 - FFH- Gebiet Nr. 0205 DE 3634 302 Kirche in Bülstringen
In der Kirche Bülstringen befindet sich ein Fledermausquartier.
 - FFH- Gebiet Nr. 0287 DE 3733 301 Wälder am Flechtinger Höhenzug
Das FFH-Gebiet befindet sich westlich von Ivenrode bei Bischofswald.

- EU SPA- Gebiet Nr. 0007 DE 3532 401 Vogelschutzgebiet Drömling
Das Gebiet umfasst den Drömling und das Grabensystem des Drömlings.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben überwiegend keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete.

Folgende größere Baugebietsentwicklungen befinden sich in der Nähe von FFH-Gebieten:

- Nr.2 Gemeinde Calvörde 23,18 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Das neue Land
Die Planung befindet sich in einem Abstand von ca. 200 Metern vom FFH-Gebiet Ohre und vom FFH-Gebiet Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde. Eine Verträglichkeit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen mit dem Schutz der FFH-Gebiete ist grundsätzlich herstellbar. Hierfür sind Einschränkungen der Zulässigkeit von Luftschadstoffemissionen, ggf. von Lärmemissionen und eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers erforderlich. Diese Einschränkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage einer Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Lebensraumtypen und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festzulegen.

- Auswirkungen auf Naturparks

Mit Beschluss des Ministeriums der DDR vom 12.09.1990 wurde der Naturpark Drömling als eines von 14 Großschutzgebieten in der ehemaligen DDR festgelegt. Der Naturpark umfasst eine Fläche von 27.820,6 Hektar in den Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Börde. Der Drömling ist mit 132 Brutvögelarten, 47 Säugetierarten und 12 Fledermausarten ein besonders artenreiches Gebiet.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Maßnahmen haben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf den Naturpark.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

- Naturschutzgebiet Bartensleber Forst (NSG 0012)
- Naturschutzgebiet Klüdener Pax-Wanneweh (NSG 0154)
- Naturschutzgebiet Bachtäler des Lappwaldes (NSG 0158)
- Naturschutzgebiet Ohre - Drömling (NSG 0387)

In Bezug auf die Naturschutzgebiete ist der Planungsgegenstand Nr. 2 Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Das neue Land relevant. Die Grenze des Naturschutzgebietes Klüdener Pax - Wanneweh ist identisch mit der des FFH-Gebietes. Hierfür gelten daher ebenso die vorstehend zum FFH Gebiet dargelegten Sachverhalte.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013 OK)
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Drömling (LSG 0031 OK)
Das Landschaftsschutzgebiet Drömling wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 12.09.1990 verordnet. Derzeit läuft ein Neuverordnungsverfahren, das eine Neuabgrenzung beinhaltet.
- Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012 OK/BOE)
Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal wurde durch den Rat des Bezirkes Magdeburg am 15.01.1975 beschlossen und trat am 17.03.1975 in Kraft. Es wurde durch den Ohrekreis und den Bördekreis im Jahr 2006 neu verordnet.

Die Landschaftsschutzgebiete Flechtinger Höhenzug und Drömling sind durch die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal grenzt an die Planungsgegenstände Nr. 7 Gemeinde Ingersleben, Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik und Nr. 17 Gemeinde Ingersleben, Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben unmittelbar an. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planungen in den Bauabwägungsverfahren zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit verzeichneten geschützten Biotope.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr. 1 bis 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha

Bestand und Bewertung:

Bei den Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.7 handelt es sich um die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Alle Erweiterungsflächen werden derzeit noch nicht gewerblich genutzt. Von den Flächen gehen derzeit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Flächen werden nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Die Planungsgegenstände Nr. 2 und Nr. 4 bis Nr. 7 stellen Erweiterungen von gewerblichen Bauflächen in unterschiedlichem Umfang dar, die bereits an bestehende gewerbliche Flächen unmittelbar angrenzen und diese arrondieren. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen wirken Lärmvorbelastungen auf die Flächen ein. Die Planungsgegenstände Nr. 1 und Nr. 3 befinden sich in räumlicher Nähe zu bestehenden gewerblichen Ansiedlungen in Bülstringen und, Uhrleben (Rasthof). Auch auf diese Flächen wirken die Störungen der Nachbargebiete ein. Die Planungsgegenstände Nr. 3 und Nr.7 befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A 2. Auf die Flächen wirken der Verkehrslärm und Schadstoffimmissionen der Autobahn ein.

Planungsgegenstände Nr. 8 bis 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha

Bestand und Bewertung:

Die Planungsgegenstände Nr. 9 bis Nr. 15 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Die Bereiche sind auch keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt. Gewerbliche Bauflächen befinden sich nicht in der Nähe der Gebiete. Die im Abstand von 380 Metern südlich zum Planungsgegenstand Nr. 14 verlaufende Bundesautobahn A 2 hat Auswirkungen auf die Flächen. Im angrenzenden Verlauf der Bundesautobahn sind Schallschutzwände vorhanden. Weitere immissionsempfindliche Nutzungen reichen deutlich näher an die Autobahn heran, so dass davon auszugehen ist, dass die auf den Planungsgegenstand Nr. 14 einwirkenden Immissionen nicht das Maß schädlicher Umweltbeeinträchtigungen erreichen. Der Planungsgegenstand Nr. 9 befindet sich in der Nähe eines Tierhaltungsbetriebes. Die erforderlichen Abstände vom Betrieb wurden im Rahmen der Aufstellung des Wohngebietes II nördlich des Ohreweges geprüft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereiches, in dem mit erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen zu rechnen ist. Eine aktive Erholungsnutzung findet nur noch auf Teilflächen der Gartenanlagen der Planungsgegenstände Nr. 9 und Nr. 10 statt.

Planungsgegenstände Nr. 15 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.2	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.3	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.4	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Bestand und Bewertung:

Die geplanten Nutzungen sind weder immissionsempfindlich noch mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden, so dass ein Untersuchungserfordernis nicht gegeben ist.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Gemeinde Bülstringen 30,70 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Luftbilddauswertung und ergänzende Begehung im September 2015. Die Fläche südlich der Landesstraße L 24 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche (Biototyp AI) und als naturferner Kiefernforst (Biototyp XY) genutzt. Die Bodenwertigkeit ist gering. Teile der Fläche werden regelmäßig als Stilllegungsflächen im Rahmen von EU Programmen genutzt, die jedoch ebenso wie Ackerland zu bewerten sind. Die im Norden ausgegrenzten Flächen sind ebenfalls Kiefernforste jedoch in naturnaherer Entwicklung. Die östlich angrenzenden Flächen sind im Rahmen der Planung der gewerblichen Bauflächen für die Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Im Süden grenzt die Bahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde an.

Das Erweiterungsgebiet wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung (Ackerflächen) für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung durchgeführt. Für das Plangebiet selbst wurden keine Rote-Liste-Arten kartiert. Das Gebiet befindet sich außerhalb der artenschutzrechtlich wertvoll kartierten Bereiche. Im Plangebiet wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die artenschutzrechtlich als wichtig bezeichneten Verbindungen verlaufen entlang des Bullengrabens südöstlich der Erweiterungsfläche in den als Grünland dargestellten Bereichen.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Bülstringen südlich der Landesstraße L 24

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Calvörde

23,18 ha

Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage von Luftbildkartierungen und einer ergänzenden Begehung im September 2015. Die Teilflächen, die für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen sind, werden derzeit intensiv als Ackerflächen genutzt. Die Bestände werden von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter spielen im Bestandsaufbau eine untergeordnete Rolle und weisen daher nur spärliche Deckungsgrade auf.

Die Wildkrautfluren am Rand der Ackerflächen weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten. Angrenzend, insbesondere im Randbereich zur Ohre, sind bis fast an den Gewässerrand ebenfalls Ackerflächen vorhanden.

Das Erweiterungsgebiet wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung (Ackerflächen) für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes aufweisen.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes ausgewertet. Für das Plangebiet selbst wurden keine Rote-Liste-Arten kartiert. Das Gebiet befindet sich außerhalb der artenschutzrechtlich wertvoll kartierten Bereiche. Hinweise auf Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.

Angrenzend im Südosten des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 Metern befinden sich im Bereich des FFH-Gebietes Klüdener Pax -Wanneweh Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die zwischenliegenden Flächen bis an die Ohre heran werden derzeit intensiv als Ackerflächen genutzt.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Erxleben
gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben

4,14 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine ergänzende Begehung der Fläche im September 2015. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biotoptyp A1) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben. Randlich wird das Gebiet von Heckenstrukturen eingefasst, die im Rahmen der Verlegung der Anschlussstelle Eilsleben der Bundesautobahn A 2 hergestellt wurden und eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Ihre Funktion als Lebensraum für geschützte Tierarten ist jedoch aufgrund des allseitigen Angrenzens an stark befahrene öffentliche Straßen erheblich beeinträchtigt.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Aufgrund der isolierten Lage der Fläche, die beim Anbau von Hackfrüchten kein Ausweichen der Tiere auf benachbarte Flächen gestattet, ist eine geringe Wahrscheinlichkeit von Vorkommen des Feldhamsters anzunehmen. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann.



Luftbild des Bereiches der geplanten gewerblichen Bauflächen am Rasthof Uhrleben, Gemeinde Erxleben

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
------	---	---------

Bestand und Bewertung Biototypen:

Die Aufnahme der Biototypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung der Fläche im September 2015. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biototyp A1) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen.

Die Fläche gehört jedoch zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Artenschutzrechtlich ist ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche nach Abschluss der Ernte 2015 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.



Luftbild des Bereiches der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt, Gemeinde Erxleben

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

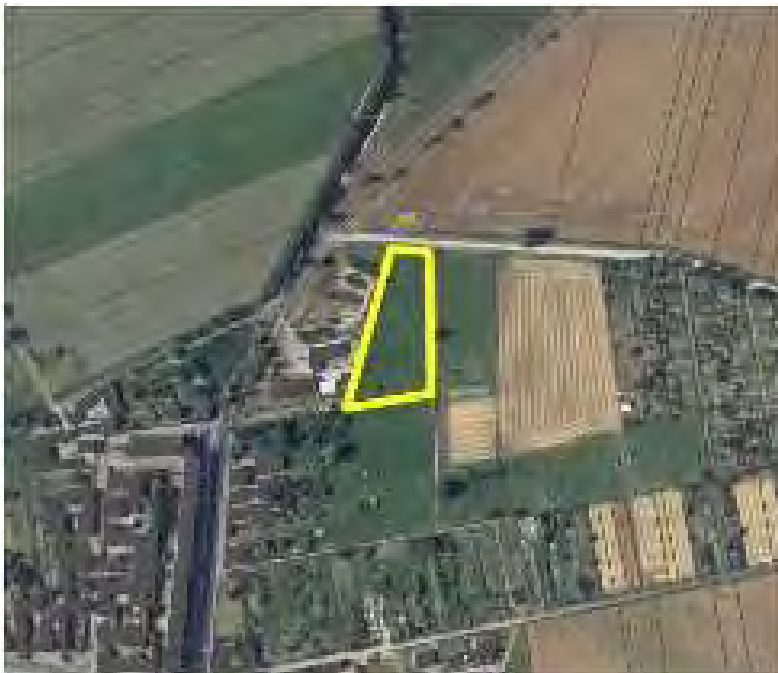
Nr.5 Gemeinde Flechtingen 0,58 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung, der Auswertung des Landschaftsplanes und einer ergänzenden Begehung der Fläche im September 2015. Die Fläche wird als Ackerfläche und teilweise als Grünland genutzt. Im Unterschied zu den vorstehenden Planungsgegenständen Nr.1 bis Nr.4 handelt es sich um eine kleinteilig gegliederte Fläche am Ortsrand, die nur mit Kleinmaschinen bewirtschaftet werden kann. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat diese Bewirtschaftungsform eine höhere Wertigkeit als großflächig ausgeräumte Ackerflächen. Eine ausgeprägte Ackerwildkräuterkultur ist auf den Flächen nicht vorhanden. Für das Schutzgut hat die Fläche eine allgemeine Bedeutung.

Fauna:

Der Landschaftsplan Flechtingen kartiert für das Gebiet keine Vorkommen von Rote Liste Arten. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*).



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Flechtingen 0,83 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und einer ergänzenden Begehung der Fläche im September 2015. Die Fläche befindet sich am Ostrand des Ortsteiles Behnsdorf. Sie wird teilweise für ein landwirtschaftliches Silo und teilweise als unbefestigter Lagerplatz genutzt. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes hat die Fläche eine sehr geringe Bedeutung.

Fauna:

Der Landschaftsrahmenplan Haldensleben kartiert für das Gebiet keine Vorkommen von Rote Liste Arten. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*).



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf, Gemeinde Flechtingen

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Ingersleben 3,32 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildkartierung und einer ergänzenden Begehung der Fläche im September 2015. Die beiden Teilflächen grenzen nordwestlich und südlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Die nordwestliche Teilfläche beinhaltet eine Restfläche, die bei der Neuführung der Bundesstraße B 1 entstanden ist. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt. Sie ist mit einer teilweise verbuschten Grasstaudenflur bestanden. Hierbei handelt es sich um einen höherwertigen Biotoptyp, der jedoch aufgrund seiner isolierten Lage zwischen dem Gewerbegebiet und der Bundesstraße B 1 in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt beeinträchtigt ist und daher nur von allgemeiner Wertigkeit einzustufen ist.

Die südliche Teilfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der Bestand wird durch die jeweils angebauten Kulturen bestimmt. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Weiterhin wirken erhebliche Störeinflüsse durch die angrenzende Bundesautobahn A 2 auf das Gebiet ein.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben.

Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört jedoch zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Aufgrund der hohen Grundwasserstände in der Alleraue bietet das Plangebiet selbst jedoch keinen geeigneten Lebensraum für den Feldhamster.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben, Gemeinde Ingersleben

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildauswertung und eine ergänzende Bestandsaufnahme im September 2015. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 8 wurde bisher als Gartenanlage genutzt, ist jedoch inzwischen überwiegend brachgefallen. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 9 besteht teilweise aus aktiv genutzten Gärten im Wechsel mit Brachflächen. Die vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus Gehölzen des ehemaligen Ertragsobstbestandes der Gartenflächen. Die Ruderalfluren sind überwiegend mit ein- bis zweijährigen Arten bestanden. Der Biotoptyp hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung, die im Wesentlichen aus der derzeitigen sekundären Nutzung resultiert.

Fauna:

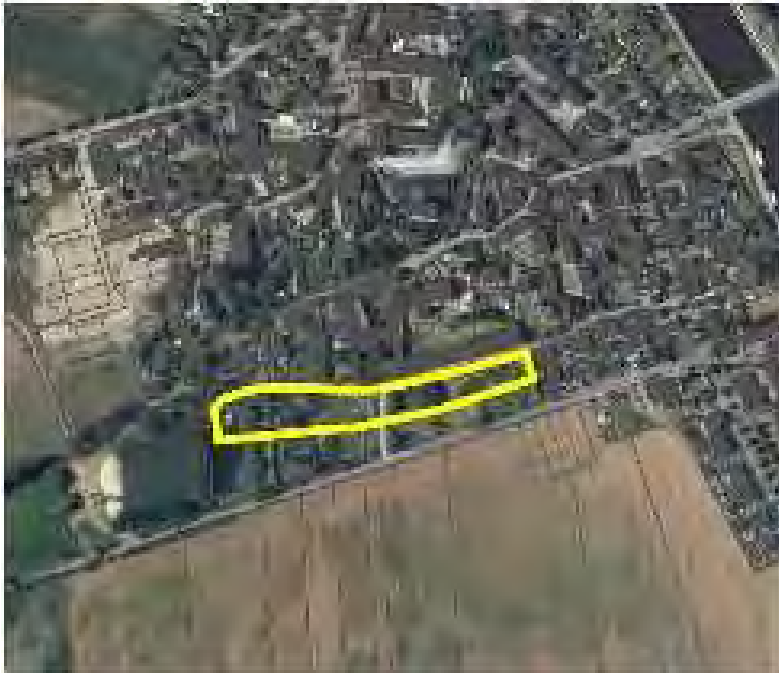
Die ehemaligen Obstgehölze haben eine Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna. Quartiermöglichkeiten für Vögel sind aufgrund der Ausprägung der Gehölzbestände (überwiegend keine Hochstämme) jedoch kaum gegeben.

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*).



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage in der Gemeinde Bülstringen

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010



Luftbild des Bereiches der geplanten gemischte Bauflächen südlich Am Sauerberg in der Gemeinde Bülstringen

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstände Nr. 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine örtliche Bestandsaufnahme im September 2015. Die Flächen werden derzeit teilweise als landwirtschaftliche Lagerfläche, teilweise als Grünland und Gartenfläche genutzt. Die intensiv als Grünland genutzten Teilbereiche werden für die private Tierhaltung genutzt. Die ehemaligen Gartenflächen werden teilweise durch die Obstgehölze der Gartennutzung geprägt. Die Teilfläche hinter der Bebauung am Wiesenweg befindet sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Die Biotoptypen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung, die im Wesentlichen aus dem kleinflächigen Nutzungswechsel resultiert.

Fauna:

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbauflächen in Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges (Nr. 10) und westlich des Birkenweges (Nr. 11)

DOP 02/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

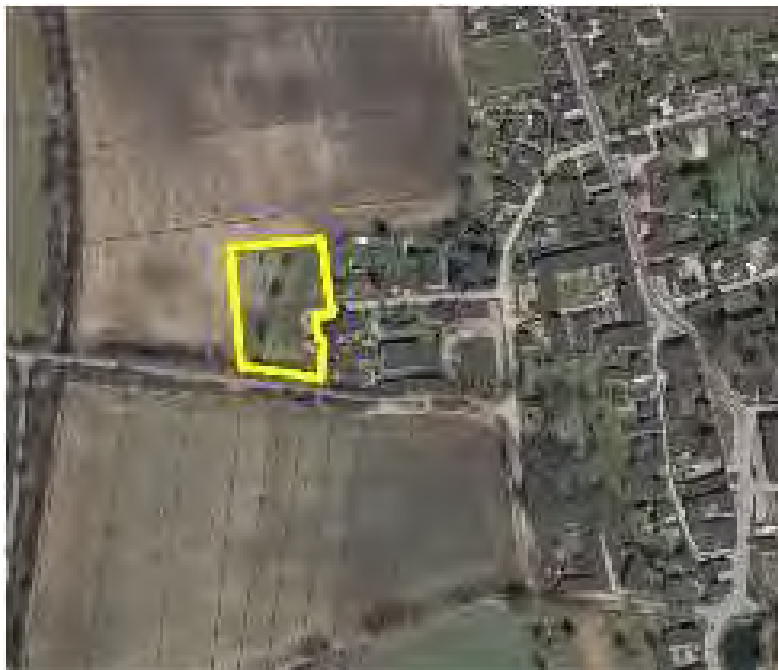
Nr.13 Gemeinde Erxleben 0,72 ha
gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine ergänzende Begehung im September 2015. Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr.13 befindet sich am Westrand von Uhrsleben. Sie wird derzeit als Grünfläche zur Tierhaltung genutzt. Der Biotoptyp hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung.

Fauna:

Aufgrund intensiver Nutzungen der angrenzenden Flächen bietet das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Artenschutzrechtlich ist ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche nach Abschluss der Ernte 2015 hat keinen konkreten Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.



Luftbild des Bereiches der geplanten gemischten Bauflächen in Uhrsleben am Westrand Siedlung

DOP 02/2012 © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine ergänzende Begehung im September 2015 – nicht alle Objekte waren jedoch unmittelbar zugänglich. Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis Nr. 18 umfassen bisher bebaute Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden sollen. Auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 14, Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 18 befinden sich ehemalige Stallanlagen, die nicht mehr aktiv zur Tierhaltung genutzt werden. Teilweise sind die Flächen Nutzungsbrachen, teilweise sind sie durch Sekundärnutzungen belegt. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr.16 befinden sich Reste einer ehemaligen Schachtanlage der Salzgewinnung mit baulichen Anlagen, die überwiegend nicht mehr in Nutzung sind. Alle betrachteten Flächen sind aufgrund der baulichen Nutzung für das Schutzgut nur von sehr geringer Bedeutung.

Fauna:

Artenschutzrechtlich ist bei den vorhandenen Nutzungen eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere wären jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen der Begehung im September 2015 wurden keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.

Die massiven Gebäude des Alten Schachtes in Alleringersleben weisen eine Eignung auch als Winterquartier für Fledermäuse auf. Vor Beginn jeglicher Abbrucharbeiten sind hier artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.



Bereich der geplanten gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen (Nr. 14) und der geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen (Nr. 15)



Bereich der geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben, Gemeinde Ingersleben

alle Fotos der Seite: DOP 02/2012 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010



Bereich der geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben, Gemeinde Ingersleben



Bereich der geplanten Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben, Gemeinde Ingersleben

2.1.4. Schutzgut Boden

Planungsgegenstände nach Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha

Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen - Anhalt sind auf den Flächen vorhanden:

Nr. 1, 8,9	Sand- Braunpodsole bis –podsole,
Nr. 2	Decksalm- bis Salmtieflehmgleye,
Nr. 3, 4, 10, 11, 13	Löss- Schwarzerden,
Nr. 5	Bergsalm über Gestein / Braunerden,
Nr. 7	Auenlehmevegas bis – vegagleye,

Die Löss Schwarzerden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, die Vegas und Gleye eine durchschnittliche bis hohe Bodenfruchtbarkeit und die Podsole und Bergsalmböden eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Entsprechend ist auch die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft zu bewerten.

Die Bodenoberschichten der Vega- und Gleyböden, der Löss Schwarzerden sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig, während die Podsolböden sehr gut wasserdurchlässig sind.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 10, 11 und 13 eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Bei den Standorten Planungsgegenstände Nr. 2, 5, und 7 ist eine durchschnittliche Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes gegeben. Die Böden der Planungsgegenstände Nr. 1, 8 und 9 (in Bülstringen) haben nur eine geringe Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes.

Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar an nahezu allen Standorten beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen entsprechen der Einstufung nach der Bodenfruchtbarkeit.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs für die Böden der Planungsgegenstände 1 – 4 und 7 (tlw.) durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. In den Bereichen 5, 8 – 13 ist sie weitgehend ungestört. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Bestand:

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 sind aufgrund einer vorhandenen Bebauung und Versiegelung anthropogen stark überprägt. Die Bodenarten sind auf den Flächen Nr.6, 14 und 15 Bergsalm über Gestein / Braunerden und für die Flächen Nr. 16, 17 und 18 Löss-Schwarzerden. Aufgrund der vorhandenen erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Versiegelungen und Bodenveränderungen sind die Bodenfunktionen überwiegend irreversibel gestört.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist nachhaltig gestört. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Planungsgegenstände Nr. 2 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha

Bestand:

Angrenzend an die geplante gewerbliche Baufläche in Calvörde befindet sich der Entwässerungsgraben Rauten (Ca22 und Ca25). Der Graben ist naturfern ausgebaut und profiliert. Nördlich des Baugebietes in Bülstringen befindet sich die Bülstringer Bäh (Z20). Sie ist weitgehend naturfern begradigt. Die Gewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Die Gewässerrandstreifen von 5 Metern sind entsprechend von Bebauung freizuhalten.

Grundwasser:

Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha

Bestand:

Die geplante gewerbliche Baufläche in Bülstringen befindet sich gemäß den Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildungsrate. Der Planungsgegenstand Nr. 2 ist im Regionalen Entwicklungsplan als Vorsorgegebiete für den Trinkwasserschutz festgelegt. Dem Grundwasserschutz ist in den vorgenannten Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Die örtlichen Voraussetzungen an den Standorten unterscheiden sich. Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 1 ist sehr hoch. Sie beträgt mehr als 25% des effektiven Niederschlages. Der Beitrag der Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 2 ist aufgrund bindiger Bodenoberschichten gering (< 5% des effektiven Niederschlages). Der Grundwasserflurabstand zum oberen (für die Trinkwassergewinnung nicht nutzbaren Grundwasserleiters) beträgt auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 1 ca. 5 bis 10 Meter und beim Planungsgegenstand Nr. 2 ca. 1 bis 2 Meter. Die Geschüttheit des Grundwassers ist aufgrund bindiger Deckschichten für den Planungsgegenstand Nr. 2 mittel. Trotz des größeren Grundwasserflurabstandes ist aufgrund des geringen Pufferungsvermögens der Deckschichten die Geschüttheit im Planungsgegenstand Nr.1 nur gering. Eine aktive Grundwassernutzung findet an keinem der Standorte statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers ist als von hoher Bedeutung einzustufen. Dies trifft vor allem auf den zweiten, tiefer liegenden Grundwasserleiter zu, der jedoch Verbindungen zum oberen Grundwasserleiter aufweist. Die Flächen werden nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt. Für den Planungsgegenstand Nr. 2 besteht ein Vorbehalt für die Trinkwassernutzung. Dem Belang des Schutzes des Grundwassers kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 7, 10, 11, 13, 16, 17, 18
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Bestand:

Die Planungsgegenstände befinden sich in vergleichbaren Situationen im Landschaftsraum des Börde - Hügellandes. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 1,5 Meter (Planungsgegenstand Nr. 7) und 8 Meter (Planungsgegenstand Nr. 4). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein hohes Pufferungsvermögen auf. Das Grundwasser weist eine mittlere bis hohe Geschützttheit auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

Bewertung:

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist von allgemeiner Bedeutung. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Planungsgegenstände Nr. 5, 6, 14 und 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 5, 6, 14 und 15 befinden sich auf Bergsalmböden über Gesteinsuntergrund. Die Grundwasserflurabstände betragen ca. 2 bis 6 Meter. Die überdeckenden Schichten weisen ein mittleres Pufferungsvermögen für Schadstoffe auf. Die aktuelle Nutzung als Siedlungsgebiet bzw. teilweise bebauten Gebiet vermindert die Grundwasserneubildung (außer Planungsgegenstand Nr. 5). Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

Bewertung:

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers ist auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 6, 14 und 15 als beeinträchtigt zu bewerten. Für die Trinkwassergewinnung haben die Flächen keine Bedeutung.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 8, und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 8 und 9 befinden sich in der Landschaftseinheit der Ohreaue oder an deren Rand. Das Landschaftsbild wird bei den Planungsgegenständen Nr. 1 und 2 weitgehend durch eine großflächige, ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 befinden sich in durch Gärten und Grünland geprägten Bereichen der Ortsränder. Der Ortsrand ist im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 2 nur unzureichend in das Landschaftsbild eingebunden. Die Ortsränder der Planungsgegenstände Nr. 1, 8 und 9 weisen keine Defizite bezüglich der Einbindung in das Landschaftsbild auf. Für die Naherholung haben die Flächen derzeit keine erhebliche Bedeutung. Lediglich die noch bewirtschafteten Teile der Gartenanlagen der Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 dienen unmittelbar der Naherholung.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 als geringwertig einzustufen. An den gut eingegrünten Ortsrändern von Bülstringen ist von einer allgemeinen Bedeutung des Landschaftsbildes auszugehen.

Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 7, 10, 11, 13, 16, 17, 18
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Bestand:

Die Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 7, 10, 11, 13, 16, 17 und 18 befinden sich im Bereich der Landschaftseinheit des Börde- Hügellandes, teilweise am Rand zur Landschaftseinheit des Ohre-Aller- Hügellandes zu dem auch das Allertal gehört. Das Landschaftsbild des Börde-Hügellandes wird durch eine großflächige, ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Planungsgegenstände Nr. 4, 7, 10, 11 und 13 befinden sich an den Rändern von Ortslagen und Baugebieten, die unterschiedlich in das umgebende Landschaftsbild eingebunden sind. Deutliche Defizite der Einbindung in das Landschaftsbild sind bei den angrenzenden Gebieten der Planungsgegenstände Nr. 4 und 7 erkennbar. Die anderen am Ortsrand befindlichen Gebiete fügen sich in das Landschaftsbild ein.

Die Planungsgegenstände Nr. 3, 8, 16, 17 und 18 bilden weitgehend eigene Siedlungskörper in der Landschaft heraus. Aufgrund der umgebenden Heckenstrukturen weist der Planungsgegenstand Nr. 3 bereits eine gute Vorstrukturierung der Randeingrünung gegenüber der offenen Landschaft auf. Die Planungsgegenstände Nr. 7 und 16 grenzen im Allertal unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal an. Dem Schutz des Landschaftsbildes ist daher eine erhöhte Bedeutung zu zumessen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der wenig strukturierten, großflächig ausgeräumten Agrarlandschaft und der starken anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes ist das Landschaftsbild auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 10 bis 13, 17 und 18 als geringwertig einzustufen. Die Planungsgegenstände Nr. 7 und 16 grenzen an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal an. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen angrenzend an den Planungsgegenstand Nr. 7 mit den weiträumig wirkenden Werbeanlagen, die ruinöse Bebauung der Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 16 und die das Gebiet zerschneidende sechsspurige Bundesautobahn überformen das Landschaftsbild durch technische Anlagen und stellen eine Vorbelastung dar, so dass das Landschaftsbild trotz der Festlegung als Landschaftsschutzgebiet hinsichtlich seiner Schönheit nur als geringwertig einzustufen ist.

Planungsgegenstände Nr. 5, 6, 14 und 15 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha

Bestand und Bewertung:

Der Planungsgegenstände Nr. 5, 6, 14 und 15 befinden sich im Bereich des Ohre- Aller- Hügellandes am Ortsrand von Flechtingen und Behnsdorf. Die landschaftliche Prägung um Flechtingen wird durch die Spetzeaue und in Behnsdorf durch die Weferlinger Triasplatte bestimmt. Aufgrund der landschaftlichen Prägung der Umgebung von Flechtingen durch den Flechtinger Höhenzug, die Calvörder Berge und die Spetzeaue besteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, das im Bereich des Luftkurortes Flechtingen intensiv für die Erholung genutzt wird. Weite Teile der südlichen und westlichen Umgebung von Flechtingen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Gebiete der Planungsgegenstände Nr. 14 und 15 befinden sich am nördlichen Ortsrand von Flechtingen in Bereichen mit geringerer Empfindlichkeit. Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 5 wird durch den angrenzenden Ortsrand mit den Feuerwehrgebäuden und einer Gartenanlage östlich des Gebietes geprägt. Es ist hinsichtlich des Schutzgutes von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

Das Landschaftsbild im Bereich der Planungsgegenstände Nr. 14 und 15 wird durch die bestehenden, substanzgeschädigten Stallanlagen erheblich beeinträchtigt und ist im Bestand als geringwertig einzustufen. Das Landschaftsbild im Bereich der Weferlinger Triasplatte, in der sich der Planungsgegenstand Nr. 6 befindet, ist stärker landwirtschaftlich geprägt. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand, in einem durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, den Bahndamm und das bestehende Silo geprägten Raum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Bewertung:

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 6 sind von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen der Planungsgegenstände Nr. 5, 15 und 16 sind in der derzeitigen Ausprägung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist die Verbandsgemeinde Flechtingen der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Ohre, der Aller und der Spetze sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Verbandsgemeinde nicht bekannt.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 2, 5 und 12 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

• Schutzgut Mensch

Planungsgegenstände Nr. 1 bis 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Bülstringen ca. 1.000 Meter, in Calvörde ca. 100 Meter für den Nordteil der Erweiterung und ca. 700 Meter für die südliche Erweiterung, in Uhrsleben ca. 200 Meter, in Hakenstedt

ca. 50 Meter, in Flechtingen (Feuerwehr) ca. 50 Meter, in Behnsdorf ca. 200 Meter und in Alleringersleben (Alte Zuckerfabrik) ca. 350 Meter. Bei einem Abstand von 1.000 Metern in Bülstringen und 700 Metern für die südliche Erweiterung in Calvörde ist voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Lediglich Betriebe der Abstandsklassen I und II nach Abstandserlass Sachsen- Anhalt wären hier auszuschließen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Calvörde (Nordteil), Ursleben, Hakenstedt, Flechtingen, Behnsdorf und Ingersleben durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt vorzunehmen.

Die Anordnung der flächenintensiven, gewerblichen Bauflächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 7 erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Ursleben und Alleringersleben kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 ohne Querung von Ortslagen zugefahren werden. Die gewerblichen Bauflächen in Bülstringen und Calvörde sind direkt an das Landesstraßennetz (L 24) angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche in Hakenstedt ist von der Bundesstraße B 246a erschlossen. Bei den gewerblichen Bauflächen in Flechtingen an der Feuerwehr und in Behnsdorf hinter der Feuerwehr handelt es sich um in die Ortslage integrierte kleinere gewerbliche Entwicklungen für den örtlichen Bedarf, deren Erschließung über das örtliche Straßennetz in der Regel weitgehend konfliktfrei möglich ist.

Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Süden und Osten der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Planungsgegenstände Nr. 8 bis 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Ursleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Planungsgegenständen Nr. 8 und 15 zu erkennen.

Der Planungsgegenstand Nr. 8 befindet sich im Umfeld einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage für Mastgeflügel. Die erforderlichen Abstände zur Tierhaltungsanlage zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet II in Bülstringen untersucht. Im Ergebnis wurde ein Radius von 320 Metern um den Stallmittelpunkt des nächstgelegenen Stalles als ungeeignet für Wohnbebauung festgestellt. Der Planungsgegenstand Nr. 8 hält einen Abstand von ca. 480 Metern ein und ist daher keinen erheblichen Geruchsbelästigungen der Wohnnutzung durch die Mastgeflügelanlage ausgesetzt.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 sind dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Auf Grundlage der Lärmkartierung werden bei dem vorhandenen Abstand von ca.

320 Metern unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 von 60 dB(A) am Tag eingehalten. In der Nacht sind Überschreitungen zu erwarten, die durch passiven Lärmschutz gemindert werden können. Der bauliche Schallschutz ist hierbei nach DIN 4109 festzulegen. Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, dass keine Öffnungen von Schlafräumen zur Schallquelle ausgerichtet werden. Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens ist hierfür erforderlich. Die Bauflächen Planungsgegenstände Nr. 9 bis 12 und 14 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Planungsgegenstände Nr.15 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich.

• **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha

Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, und 7 teilweise), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr. 8 und 9), Grünland (Planungsgegenstände Nr. 5, 10 und 13) oder ruderalisiertes Grünland (Planungsgegenstände Nr. 7 teilweise und 11).

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr. 1 bis 4 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietten voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr. 3, 4 und 13 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Aktuell wurde kein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamster vorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die Planungsgegenstände befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Fauna

In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der geschützten Arten.

Avifauna

Brutplätze nach Gemeinschaftsrecht geschützter Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Fledermäuse

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 sind insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen Nr. 14 bis 15 und 17, 18 kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 17 ist auch eine Eignung als Winterquartier gegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

• **Boden**

Planungsgegenstände Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrleben Westrand Siedlung	0,72 ha

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden des Börde- Hügellandes haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die großflächigen Inanspruchnahmen sind im Bereich von mittel- oder geringwertigen Böden in Bülstringen und Calvörde vorgesehen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 69,00 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne im Umfang von ca. 57 Hektar zurück. Der verbleibende Eingriff ist erheblich und in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt in der Regel eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wieder hergestellt werden.

• **Wasser**

In Bezug auf das Schutzgut Wasser haben die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände lediglich wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser. Bei Einhaltung der Gewässerrandstreifen sind Auswirkungen auf Oberflächengewässer nicht zu erwarten. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 15 bis 20 aus.

Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha

Die Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 befinden sich in Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz bzw. in Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 2 ist durch lehmige, kaum wasserdurchlässige Schichten mittel geschützt. Durch allgemein zulässige Gewerbebetriebe, die nicht mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang umgehen ist daher mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, wenn diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Betriebe ausgeschlossen werden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die Vorbehaltsnutzung wird auf diesen Flächen somit nicht beeinträchtigt.

Der Planungsgegenstand Nr. 1 befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist auf diesen Flächen gering geschützt. Die hier vorhandenen Sand - Braunpodsole bis Podsole haben nur ein geringes Pufferungsvermögen für Schadstoffe, der Grundwasserflurabstand ist jedoch groß. Zur Erhaltung der hohen Grundwasserneubildungs-

rate ist es erforderlich, das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen möglichst dezentral an mehreren Standorten im Gebiet, großflächig zur Versickerung zu bringen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 5 und Nr. 7 bis 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr. 5 bis 7 und Nr. 9 bis 19 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sie sind kleinflächig und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Planungsgegenstände Nr. 1, 2 und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Der Planungsgegenstand Nr. 2, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde, befindet sich in einer wichtigen Frischluftleitbahn der Ohreaue. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde rückt nicht näher an die Ohre heran als das bestehende Gewerbegebiet, es verlängert dies parallel zur Frischluftleitbahn. Eine wesentliche Einschränkung des Luftaustausches ist daher durch die Gebietserweiterung nicht gegeben.

Die anderen Planungsgegenstände liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr. 1, 2 (südlicher Teil) und 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha

Die Flächen der Planungsgegenstände befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Lediglich der Planungsgegenstand Nr. 3 weist eine vorhandene Eingrünung auf, die die Wirkung im Landschaftsbild mindert. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist auch für die anderen Gebiete eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Planungsgegenstände Nr. 2 (nördlicher Teil), 4 bis 13
(nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 8 bis 13) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 4 bis 7) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr. 7 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal können auch die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 beinhalten Gebiete, von denen bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung des Ortsrandes (Planungsgegenstand Nr. 14) zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Planungsgegenstände Nr. 2 und 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha

Sollten sich bisher unbekannt archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf:

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1	Gemeinde Bülstringen	30,70 ha
	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	

Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden unmittelbar östlich der Flächen vorgesehen. Sie umfassen ca. 9,62 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Nutzungsextensivierung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Weiterhin soll eine Randeingrünung des Gebietes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2	Gemeinde Calvörde	23,18 ha
	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	

Die Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll unmittelbar angrenzend in Richtung Ohre erfolgen. Wesentliche Kompensationsmaßnahme ist die Nutzungsextensivierung von Ackerland zu Grünland angrenzend an die Ohre zwischen der Ohre und den gewerblichen Bauflächen. Weitere Kompensationsflächen sind zwischen der Ortschaft und den gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Insgesamt umfassen die Flächen 47,3 Hektar, die in diesem Umfang voraussichtlich nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die konkrete Flächeninanspruchnahme festzulegen.

Planungsgegenstände Nr. 3, 4 und Nr. 10 bis 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3	Gemeinde Erxleben	4,14 ha
	gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	
Nr.4	Gemeinde Erxleben	2,18 ha
	Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	
Nr.10	Gemeinde Erxleben	0,68 ha
	Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	
Nr.11	Gemeinde Erxleben	0,55 ha
	gemischte Bauflächen Erxleben Hinter den Gärten	
Nr.13	Gemeinde Erxleben	0,72 ha
	gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	

Soweit eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Gebiete nicht möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Gemeinde Erxleben im Bereich der Allerniederung westlich von Groß Bartensleben und im Bereich des Seelschen Bruches vorgesehen. Als Maßnahmen kommen vor allem die Extensivierung von Nutzungen, die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und die Anpflanzung von Feldgehölzen in Frage. Die Abgrenzung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden nach Zuarbeit der Unteren Naturschutzbehörde im Planaufstellungsverfahren ergänzt.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
------	--	---------

Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand können im Rahmen der geplanten Schaffung von Erholungswaldflächen nordwestlich von Flechtingen erfüllt werden. Die Flächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für die Kompensation von Eingriffen durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Bahnhof Flechtingen vorgesehen.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
------	--	---------

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme in der Allerniederung hergestellt werden.

Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha

Die vorgesehenen Gebietserweiterungen sind kleinflächig. Die Kompensation kann auf den angrenzenden Grünflächen erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die Planungsgegenstände lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von verbindlichen Baurechten

a) Gemeinde Altenhausen Teilrücknahme Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Str.	0,50 ha
b) Gemeinde Calvörde Teilrücknahme Bebauungsplan Nr. 1 Dorst	<u>0,80 ha</u> 1,30 ha

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

c) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode gewerbliche Bauflächen am Ostrand des Ortes	2,14 ha
d) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode Flächen Dorfgebiete am Südwestrand des Ortes, südlich der Landesstraße L 42	2,02 ha
e) Gemeinde Beendorf Gewerbegebiet östlich der Landesstraße L 41	8,14 ha
f) Gemeinde Beendorf Wohngebiete westlich des Ortes am Waldrand	7,47 ha
g) Gemeinde Beendorf Sondergebiet westlich von Beendorf	5,74 ha
h) Gemeinde Bülstringen Mischgebiete am Ohreweg	3,14 ha
i) Gemeinde Calvörde, Ortsteil Dorst Wohnbauentwicklungen an der Kreisstraße K 1141	2,18 ha
j) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Klein Bartensleben Wohnbauflächen südlich des Sportplatzes	9,15 ha
k) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Hakenstedt gewerbliche Bauflächen östlich des Autohandelsbetriebes	10,15 ha
l) Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Behnsdorf Wohngebietsentwicklung am Flechtinger Berg	3,12 ha
m) Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Alleringersleben Wohnbauflächen am Ostrand des Ortes	2,68 ha

Weitere Maßnahmen sind im Landschaftsplan Flechtingen, im Landschaftsrahmenplan und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind für den Planungsgegenstand Nr. 14 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Gemeinde Bülstringen 30,70 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24

Die gewerblichen Bauflächen im Süden von Bülstringen grenzen südlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an. Sie dienen der Ergänzung und Erweiterung des Gebietes. Die Flächen eignen sich besonders für die geplante Nutzung, da sie abseits von schützenswerten Nutzungen liegen und von der Bahnstrecke Haldensleben- Oebisfelde aus an das Schienennetz angeschlossen werden können. Die Flächen dienen der Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in Bülstringen. Es ist daher zwingend erforderlich, dass das Gebiet an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet angrenzt. So wäre lediglich eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf der Westseite der Landesstraße L 24 eine Alternativvariante. Diese liegt jedoch näher zu den Immissionsorten im Ortsbereich von Bülstringen und würde dort zu Störungen führen. Weiterhin wäre ein direkter Anschluss an das Schienennetz nicht möglich. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort. Planungsalternativen auf bereits baulich genutzten Standorten bestehen nicht. Standorte in der Ortslage sind aus Gründen des Immissionsschutzes nicht geeignet.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Calvörde 23,18 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land

Die gewerbliche Baufläche Das neue Land soll im Nordwesten und Südosten um Flächen für die gewerbliche Entwicklung ergänzt werden. Naturräumlich günstiger, da weniger in den Außenbereich eingreifend, ist die Erweiterung im Nordwesten des Gebietes. Sie ermöglicht die Nutzung von allseits durch Baugebiete umgrenzte Flächen. Die Flächen eignen sich aufgrund des Angrenzens an gemischte Bauflächen nur für Betriebe mit einem eingeschränkten Emissionsniveau. Die Gemeinde Calvörde beabsichtigt daher in Abhängigkeit vom Störgrad der Betriebe jeweils geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Daher sind beide Erweiterungen städtebaulich erforderlich. Die Fläche im Südosten ist aufgrund der Lage in größerer Entfernung zu schützenswerten Nutzungen auch für störende Betriebe geeignet.

Planungsalternativen bestehen durch eine Erweiterung des Gebietes nach Nordosten in Richtung der Ohre. Die dort befindlichen Flächen sind jedoch naturräumlich empfindlicher. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für das ökologische Verbundsystem entlang des Gewässers Ohre und rücken deutlich näher an das FFH-Gebiet Ohre heran als die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung. Weitere alternative Standorte waren nicht zu untersuchen. Geeignete Flächen im Innenbereich stehen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die bereits ehemals gewerblich genutzten Flächen der OGEMA in der Ohreaue eignen sich aufgrund der Lage in einem empfindlichen Landschaftsraum nicht für eine gewerbliche Entwicklung.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Erxleben 4,14 ha
gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrleben

In der Gemeinde Erxleben bestehen derzeit gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Erxleben. Die Erreichbarkeit des Standortes von der Bundesautobahn A 2 erfordert eine Durchfahrung der Ortslage Uhrleben bzw. eine weiträumige Umfahrung über die Bundesstraßen B 1 und B 245. Der Standort wird nur für Betriebe angenommen, die auf den Ort Erxleben orientiert sind. Wesentlich günstigere Ansiedlungsbedingungen bestehen am Standort Uhrleben unmittelbar an der Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 2. Das zwischen der Bundesstraße B 245 und der Landesstraße L 25 gelegene Gebiet grenzt östlich an den Rasthof an und stellt eine isolierte landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Lagealternativen bestehen unmittelbar südöstlich

der Ortslage angrenzend an das Speditionsunternehmen Emons, das sich am Standort bereits erweitert. Aufgrund der Nähe zur Ortslage ist das Gebiet jedoch für eine Ansiedlung weiterer Betriebe nicht geeignet, da der Speditionsbetrieb die zulässigen Emissionskontingente bereits für die eigene Entwicklung benötigt. Die Fläche östlich des Rasthofes weist eine besondere Eignung auf, da sie an bebaute Flächen angrenzt und eine landwirtschaftliche Kleinfläche darstellt. Sie ist durch randliche Gehölzpflanzungen vorstrukturiert.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Gemeinde Erxleben 2,18 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 4 dient der Erweiterung des Betriebsgeländes des unmittelbar westlich angrenzenden Autohandelsbetriebes. Da der Betrieb im Norden von Kompensationsflächen begrenzt wird und sich im Westen der Bahndamm befindet, stehen alternative Gebiete, die eine erforderliche zusammenhängende Fläche mit dem bestehenden Betrieb bilden, nicht zur Verfügung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Gemeinde Flechtingen 0,58 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen

Planungsziel der Gemeinde Flechtingen ist es, für den örtlichen Bedarf eine in die Ortschaft integrierte gewerbliche Baufläche vorzuhalten, die für ortsansässige Handwerksbetriebe, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht entwickeln können, geeignet ist. Der Nordosten von Flechtingen eignet sich hierfür besonders, da er von den Bereichen intensiver Erholungsnutzung und den Wohnbauentwicklungsflächen abgelegen ist. Ein bestehendes Gewerbegebiet wird erweitert, dem ist der Vorrang vor einer Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu geben. An alternativen Standorten wären Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen im Nordwesten der Ortslage sollen in den ortsnahen Bereichen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Sie sind daher für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Flechtingen 0,83 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf

Das Gebiet in Behnsdorf hinter der Feuerwehr dient der Erweiterung eines am Standort ansässigen Bau- und Speditionsbetriebes. Die Baugebietserweiterung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch ein landwirtschaftliches Silo und einen Lagerplatz genutzt wird. Sie ist daher für den Naturhaushalt von sehr geringer Bedeutung. Weitere Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Ingersleben 3,32 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben

Die Flächen beinhalten die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Alte Zuckerfabrik in Alleringersleben angrenzend an vorhandene gewerbliche Nutzungen und die rechtsverbindlichen Bauleitpläne. Die Erweiterungen arrondieren die vorhandenen gewerblichen Bauflächen bis zur

Bundesstraße B 1 und im Süden in Richtung Bundesautobahn. Eine Entwicklung des Gewerbegebietes nach Westen wird durch die Landesstraße L 40 und nach Osten durch die Alleraue begrenzt. Wesentliche Lagealternativen bestehen daher nicht.

Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha

Mit den Flächen auf der Gartenanlage nördlich des Ohreweges und südlich der Straße Am Sauerberg stehen geeignete, in die Ortslage integrierte, teilerschlossene Bauflächen in Bülstringen zur Verfügung. Der Nachnutzung nicht benötigter Gartenanlagen, die teilweise anthropogen überprägte Böden aufweisen, ist der Vorrang vor einer Entwicklung und Erweiterung im Außenbereich zu geben.

Planungsgegenstände Nr. 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha

Die Flächen südlich und nördlich des Alvensleber Weges und westlich des Birkenweges dienen der Deckung des Wohnbedarfes für den Ortsteil Erxleben. Es handelt sich hierbei um in die Siedlungsstruktur integrierte Flächen, die den Siedlungsbereich der Ortslage geordnet arrondieren. Ein Eingriff in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen wird vermieden. Wesentliche Lagealternativen waren nicht zu untersuchen. Eine Entwicklung an der Hörsinger Straße südlich des ehemaligen KfL-Geländes würde ein Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung beinhalten und voraussichtlich Immissionskonflikte verursachen.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
-------	---	---------

Die Fläche in Uhrsleben rundet die Ortslage geordnet nach Westen ab. Die Grundstücke sind bereits parzelliert. Planungsalternativen wurden im Südosten und im Nordosten der Ortslage geprüft. Die Flächen im Nordosten würden einen Ausbau der Straße Hinter den Gärten erfordern und erheblich in Ackerflächen eingreifen. Die Flächen im Südosten Am Teich würden Grünlandbereiche betreffen und näher an den Speditionsbetrieb heranrücken, dessen gewerbliche Tätigkeit nicht eingeschränkt werden soll. Deshalb wurde eine Flächenentwicklung nach Westen der Vorzug eingeräumt.

Planungsgegenstand Nr. 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
-------	---	---------

Die Entwicklung der Wohnbaufläche nördlich der Behnsdorfer Straße erfolgt auf einer mit einer Stallanlage bebauten Fläche. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung baulich genutzter Flächen ohne wesentlich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Alternativen waren somit nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstände Nr. 15 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Die Planungsgegenstände Nr. 15 bis 18 umfassen Photovoltaikanlagen auf bisher baulich genutzten Standorten. Die Anordnung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen ist mit dem Abriss der baulichen Anlagen und einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden. Die Eignung der Flächen wurde im Rahmen des Konzeptes der Flächenbereitstellung für Photovoltaikanlagen der Verbandsgemeinde Flechtingen festgestellt.

3. ERGÄNZENDE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsrahmens des Haldensleben, des Landschaftsplanes Flechtingen, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im September 2015 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt. Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.12	entfällt	
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha
Nr.18	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben	3,55 ha

Schutzgut Mensch:

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Bülstringen ca. 1.000 Meter, in Calvörde ca. 100 Meter für den Nordteil der Erweiterung und ca. 700 Meter für die südliche Erweiterung, in Ursleben ca. 200 Meter, in Hakenstedt ca. 50 Meter, in Flechtingen (Feuerwehr) ca. 50 Meter, in Behnsdorf ca. 200 Meter, in Alleringersleben (Alte Zuckerfabrik) ca. 350 Meter und für die gemeinsame gewerbliche Baufläche Sommersdorf / Ingersleben ca. 450 Meter. Bei einem Abstand von 1.000 Metern in Bülstringen und 700 Metern für die südliche Erweiterung in Calvörde ist voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Lediglich Betriebe der Abstandsklassen I und II nach Abstandserlass Sachsen- Anhalt wären hier auszuschließen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Calvörde (Nordteil), Ursleben, Hakenstedt, Flechtingen, Behnsdorf und Ingersleben durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt vorzunehmen.

Die Anordnung der flächenintensiven, gewerblichen Bauflächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 7 erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Ursleben und Alleringersleben kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 ohne Querung von Ortslagen zugefahren werden. Die gewerblichen Bauflächen in Bülstringen und Calvörde sind direkt an das Landesstraßennetz (L 24) angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche in Hakenstedt ist von der Bundesstraße B 246a erschlossen. Bei den gewerblichen Bauflächen in Flechtingen an der Feuerwehr und in Behnsdorf hinter der Feuerwehr handelt es sich um in die Ortslage integrierte kleinere gewerbliche Entwicklungen für den örtlichen Bedarf, deren Erschließung über das örtliche Straßennetz in der Regel weitgehend konfliktfrei möglich ist.

Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Süden und Osten der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Planungsgegenständen Nr. 8 und 13 zu erkennen.

Der Planungsgegenstand Nr. 8 befindet sich im Umfeld einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage für Mastgeflügel. Die erforderlichen Abstände zur Tierhaltungsanlage zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet II in Bülstringen untersucht. Im Ergebnis wurde ein Radius von 320 Metern um den Stallmittelpunkt des nächstgelegenen Stalles als ungeeignet für Wohnbebauung festgestellt. Der Planungsgegenstand Nr. 8 hält einen Abstand von ca. 480 Metern ein und ist daher keinen erheblichen Geruchsbelästigungen der Wohnnutzung durch die Mastgeflügelanlage ausgesetzt.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 sind dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Auf Grundlage der Lärmkartierung werden bei dem vorhandenen Abstand von ca. 320 Metern unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 von 60 dB(A) am Tag eingehalten. In der Nacht sind Überschreitungen zu erwarten, die durch passiven Lärmschutz gemindert werden können. Der bauliche Schallschutz ist hierbei nach DIN 4109 festzulegen. Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, dass keine Öffnungen von Schlafräumen zur Schallquelle ausgerichtet werden. Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens ist hierfür erforderlich. Die Bauflächen Planungsgegenstände Nr. 9 bis 11 und 14 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich.

Artenschutz und Biotope:

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Vom Eingriff bei den Planungsgegenständen Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 7 teilweise), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr. 8 und 9), Grünland (Planungsgegenstände Nr. 5, 10 und 13) oder ruderalisiertes Grünland (Planungsgegenstände Nr. 7 teilweise und 11).

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr. 1 bis 4 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietern voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr. 3, 4 und 13 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Aktuell wurde kein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamster vorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Die Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 sind insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen Nr. 14 bis 15 und 17, 18 kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 16 ist auch eine Eignung als Winterquartier gegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Boden:

Die Planungsgegenstände Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 sind mit der Versiegelung von Bodenoberflächen verbunden. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden des Börde- Hügellandes haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die großflächigen Inanspruchnahmen sind im Bereich von mittel- oder geringwertigen Böden in Bülstringen und Calvörde vorgesehen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 59,00 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne im Umfang von ca. 57 Hektar zurück. Der verbleibende Eingriff ist erheblich und in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt in der Regel eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wieder hergestellt werden.

Wasser:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser haben die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände lediglich Auswirkungen auf das Grundwasser. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 aus.

Die Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 befinden sich in Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz bzw. in Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 2 ist durch lehmige, kaum wasserdurchlässige Schichten mittel geschützt. Durch allgemein zulässige Gewerbebetriebe, die nicht mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang umgehen ist daher mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, wenn diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Betriebe ausgeschlossen werden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die Vorbehaltsnutzung wird auf diesen Flächen somit nicht beeinträchtigt.

Der Planungsgegenstand Nr. 1 befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist auf diesen Flächen gering geschützt. Die hier vorhandenen Sand - Braunpodsole bis Podsole haben nur ein geringes Pufferungsvermögen für Schadstoffe, der Grundwasserflurabstand ist jedoch groß. Zur Erhaltung der hohen Grundwasserneubildungsrate ist es erforderlich, das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen möglichst dezentral an mehreren Standorten im Gebiet, großflächig zur Versickerung zu bringen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Die Auswirkungen der Bebauung der Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 5 und Nr. 7 bis 13 auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der

flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Klima/Luft:

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr. 5 bis 18 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sie sind kleinflächig und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Mit der Zunahme der Versiegelung auf den Planungsgegenständen 1,2 und 3 zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Der Planungsgegenstand Nr. 2, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde, befindet sich in einer wichtigen Frischluftleitbahn der Ohreaue. die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde rückt nicht näher an die Ohre heran als das bestehende Gewerbegebiet, es verlängert dies parallel zur Frischluftleitbahn. Eine wesentliche Einschränkung des Luftaustausches ist daher durch die Gebietserweiterung nicht gegeben.

Die anderen Planungsgegenstände liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Landschaftsbild:

Die Flächen der Planungsgegenstände 1,2 (südlicher Teil) und 3 befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Lediglich der Planungsgegenstand Nr. 3 weist eine vorhandene Eingrünung auf, die die Wirkung im Landschaftsbild mindert. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist auch für die anderen Gebiete eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Aufgrund der Lage der Planungsgegenstände Nr. 2 (nördlicher Teil), 4 bis 14 am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 8 bis 13) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 4 bis 7) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr. 7 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal können auch die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 beinhalten Gebiete, von denen bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit

einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung des Ortsrandes (Planungsgegenstand Nr. 14) zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

1. gewerbliche Baufläche Bülstringen:

Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden unmittelbar östlich der Flächen vorgesehen. Sie umfassen ca. 9,62 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Nutzungsextensivierung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Weiterhin soll eine Randeingrünung des Gebietes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land Calvörde

Die Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll unmittelbar angrenzend in Richtung Ohre erfolgen. Wesentliche Kompensationsmaßnahme ist die Nutzungsextensivierung von Ackerland zu Grünland angrenzend an die Ohre zwischen der Ohre und den gewerblichen Bauflächen. Weitere Kompensationsflächen sind zwischen der Ortschaft und den gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Insgesamt umfassen die Flächen 47,3 Hektar, die in diesem Umfang voraussichtlich nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die konkrete Flächeninanspruchnahme festzulegen.

3. Bauflächen in der Gemeinde Erxleben

Soweit eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Gebiete nicht möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Gemeinde Erxleben im Bereich der Allerniederung westlich von Groß Bartensleben und im Bereich des Seelschen Bruches vorgesehen. Als Maßnahmen kommen vor allem die Extensivierung von Nutzungen, die Umwandlung von

Ackerflächen in Grünland und die Anpflanzung von Feldgehölzen in Frage. Die Abgrenzung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden nach Zuarbeit der Unteren Naturschutzbehörde im Planaufstellungsverfahren ergänzt.

4. gewerbliche Baufläche Flechtingen an der Feuerwehr

Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand können im Rahmen der geplanten Schaffung von Erholungswaldflächen nordwestlich von Flechtingen erfüllt werden. Die Flächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für die Kompensation von Eingriffen durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Bahnhof Flechtingen vorgesehen.

5. gewerbliche Baufläche in Ingersleben

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme in der Allerniederung hergestellt werden.

Die vorgesehenen Wohn- und Mischgebietserweiterungen in Bülstringen sind kleinflächig. Die Kompensation kann auf den angrenzenden Grünflächen erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich. Die Entwicklungen auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von verbindlichen Baurechten

a) Gemeinde Altenhausen Teilrücknahme Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Str.	0,50 ha
b) Gemeinde Calvörde Teilrücknahme Bebauungsplan Nr. 1 Dorst	<u>0,80 ha</u>
	1,30 ha

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

c) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode gewerbliche Bauflächen am Ostrand des Ortes	2,14 ha
d) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode Flächen Dorfgebiete am Südwestrand des Ortes, südlich der Landesstraße L 42	2,02 ha
e) Gemeinde Beendorf Gewerbegebiet östlich der Landesstraße L 41	8,14 ha
f) Gemeinde Beendorf Wohngebiete westlich des Ortes am Waldrand	7,47 ha
g) Gemeinde Beendorf Sondergebiet westlich von Beendorf	5,74 ha
h) Gemeinde Bülstringen Mischgebiete am Ohreweg	3,14 ha
i) Gemeinde Calvörde, Ortsteil Dorst Wohnbauentwicklungen an der Kreisstraße K 1141	2,18 ha
j) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Klein Bartensleben Wohnbauflächen südlich des Sportplatzes	9,15 ha
k) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Hakenstedt gewerbliche Bauflächen östlich des Autohandelsbetriebes	10,15 ha
l) Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Behnsdorf Wohngebietsentwicklung am Flechtinger Berg	3,12 ha
n) Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Alleringersleben Wohnbauflächen am Ostrand des Ortes	2,68 ha

Weitere Maßnahmen sind im Landschaftsplan Flechtingen, im Landschaftsrahmenplan und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind für den Planungsgegenstand Nr. 14 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

Alternative Standorte wurden geprüft, aufgrund der geringeren Eignung jedoch verworfen.

Flechtingen, März 2017

PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Alleringersleben bekanntgemacht am 04.06.1992
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bartensleben bekanntgemacht am 11.06.1992
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf bekanntgemacht am 05.11.1991
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Behnsdorf bekanntgemacht am 20.01.1997
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Bülstringen (ohne Wieglitz) bekanntgemacht am 26.07.1993 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.06.2001
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorst bekanntgemacht am 03.03.1994
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Eimersleben bekanntgemacht am 02.12.2009
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen (ohne Belsdorf, Behnsdorf und Böddensell) bekanntgemacht am 30.11.2009
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Hakenstedt bekanntgemacht am 17.04.2000 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.06.2009
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Ivenrode bekanntgemacht am 21.04.1999 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.12.2003
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsleben bekanntgemacht am 12.05.2009
- /2/ Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben
Harksen, Marie-Luise, Leipzig 1961
- /3/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises
Gardelegen
Parisius, A.; Brinkmann A., Halle 1897
- /4/ Die Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Helmstedt
Meier, P.J., Wolfenbüttel 1896
- /5/ Die wüsten Dörfer des südlichen Teils der Altmark
Behrens, Peter Wilhelm; im 4. und 5. Jahresbericht des altmärkischen Vereins für
vaterländische Geschichte und Industrie, Neuhaldensleben 1842 und 1843
- /6/ Neuhaldenslebische Kreischronik oder Geschichte aller Oerter des landrätlichen
Kreises Neuhaldensleben, erster und zweiter Teil
Behrens, Peter Wilhelm, Neuhaldensleben 1824 und 1826
- /7/ Wikipedia, Beiträge zur Geschichte und Entwicklung der Gemeinden
online Recherche
- /8/ Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt Ohrekreis I, Altkreis Haldensleben
Köhler, Matthias; Neitzel, Thorsten, Halle 2005
- /9/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011
(GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /10/ 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg
in der Fassung des Beschlusses vom 02.06.2016
- /11/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht
1964-2005 und Stände 31.12.2008, 31.12.2009, 31.12.2010, 31.12.2011,
31.12.2012, 31.12.2013 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /12/ Auszüge aus dem Melderegister der Verbandsgemeinde Flechtingen
Einwohnermeldeamt 31.12.2014

- /13/ 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2015 - 2030
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, August 2016
- /14/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2025,
Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007,
Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /15/ Zensus 2011 Bevölkerung Verbandsgemeinde Flechtingen am 09.05.2011
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /16/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Verbandsgemeinde Flechtingen am
09.05.2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /17/ Wohnflächennachfrage in Deutschland
Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
(Fortschreibung Dezember 2009)
- /18/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt
Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /19/ Wohnungsmarktprognose 2030
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015
- /20/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts
Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /21/ Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben;
Schube und Westhus 1 996
- /22/ Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen; Schube und Westhus 1999,
Landschaftsplan der Gemeinde Zobbenitz; Büro Becker 2008
- /23/ Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt
Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis
LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Magdeburg
- /24/ Arbeitshilfen zum Schulbau
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008

ANLAGE 2 BAUDENKMALE UND DENKMALBEREICHE IN DER VERBANDSGEMEINDE FLECHTINGEN

Hinweis: Die Denkmalliste entspricht dem Stand vom 17.11.2014.
Sie hat gemäß § 18 Abs.1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(DenkmSchG LSA) nachrichtlichen Charakter und wird beständig
fortgeschrieben. Ihr aktueller Stand kann bei den Denkmalschutzbehörden
eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls
abgefragt werden. Für die Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des
Denkmalschutzgesetzes sowie andere Festsetzungen nach Landesrecht.

Erläuterung: * im Flächennutzungsplan (Planzeichnung) gekennzeichnet

- Gemeinde Altenhausen, Ortsteil Altenhausen
 - Am Teich 1,3,4,5,7,9 Ortskern Denkmalbereich*
 - Emdener Weg Friedhof (gräflicher Friedhof) Baudenkmal
 - Lange Straße Kirche Hl. Dreieinigkei Baudenkmal
 - Lange Straße 3,4,4a Wirtschaftshof Baudenkmal
 - Lange Straße 16,18,19,20,22, 23,24,25 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Schloßstr.11,12,13,14,15,16,17 Burg einschließlich Schlosspark Baudenkmal*

- Gemeinde Altenhausen, Ortsteil Emden
 - Althäuser Straße, An der Kirche Kirche St. Georg Baudenkmal*
 - Althäuser Straße 6,8,10 Häusergruppe An der Kirche 6 Denkmalbereich*
 - Dorfstraße 1 Wohnhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 7 Bauernhof (ältester Krümlingshof) Baudenkmal
 - Hinterstraße 17,19 Bauernhof Baudenkmal
 - Schloßstraße 1,3 Rittergut (Rittergut Emden) einschließlich Park und ehemalige Gärtnerei Baudenkmal*

- Gemeinde Altenhausen, Ortsteil Ivenrode
 - Althäuser Str.5,7,9,11,13,15 Straßenzeile Denkmalbereich*
 - Althäuser Straße 21 Wohnhaus Baudenkmal
 - Haldensleber Straße 9,11,11a, 13,15,15a Straßenzeile einschließlich vorgelagerte Straßenflächen Denkmalbereich*
 - Hilgesdorfer Straße 10,12,14 Straßenzeile Denkmalbereich*
 - Hilgesdorfer Straße / Kanterie Krumme Reihe Kirche St. Salvator Baudenkmal*
 - Meisterstraße 3,5 Häusergruppe Denkmalbereich*

- Gemeinde Beendorf
 - Kirchstraße Kirche Baudenkmal*
 - Kirchstraße 1 Pfarrhof Baudenkmal
 - Mittelstraße 5 Wohnhaus, Mühle Baudenkmal
 - Mittelstraße 8,11,12,13 Ortskrern Denkmalbereich*
 - Steinstraße 1
 - Mittelstraße 14 Wohnhaus Baudenkmal
(ehem. Barnstorfischer Hof)
 - Mittelstraße 17 Wohnhaus Baudenkmal
 - Mittelstraße Lindenberggasse Denkmal Baudenkmal
 - Rundahlsweg 7,7b,27 Bergwerk Schacht Marie Baudenkmal*
 - Schulplatz 12 Bauernhof Baudenkmal

- Gemeinde Bülstringen, Ortsteil Bülstringen
 - ca. 3 Kilometer nordwestlich von Haldensleben am Bullengraben Brücke Baudenkmal*
 - Krumme Straße 19, 21, 23 Gutshaus Baudenkmal*
 - Lindenplatz 1,2,3,8,9,10,11,12,20 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Lindenplatz 9 Kirche Baudenkmal*

- Gemeinde Bülstringen, Ortsteil Wieglitz
 - Dorfstraße 35 u. Kirchplatz 1, 1a,2,3,4,4a,5,6,7,8,9,9a,10,10a, 11, Pflingstbusch 1 Anger Denkmalbereich*
 - Ellersell (Ellersell in der Ortsdurchfahrt auf der östl. Seite) Distanzstein Kleindenkmal

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Calvörde
 - Am Markt 1,2,3,4,5,6,7,10,11 Platz Denkmalbereich*
 - An der Kirche 1,2,3,5 Geschwister-Scholl-Str.26,27
 - An der Kirche Kirche St. Georg Baudenkmal*
 - An der Schlosswiese 10 Burg Baudenkmal*
 - am (orographisch) linken Ohreufer, südöstlich der Stadt
 - Bahnhofstraße 9 Bahnhof Baudenkmal
 - Gänsemarkt 7,8,9, 0,11 Straßenzeile Denkmalbereich*
 - Gartenstraße 3 Wohnhaus Baudenkmal
 - Geschwister-Scholl-Straße 1,2,3,4, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15, 6,36, 37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47, 48,49,50,51,52 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Geschwister-Scholl-Straße 19,20, 21,22,23,23a,24,25,26 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Geschwister-Scholl-Straße 41 Wohnhaus Baudenkmal
 - Geschwister-Scholl-Straße 45 Hospital Baudenkmal
 - Halbemondstraße 1 Ackerbürgerhof Baudenkmal

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

- | | | | |
|---|--|----------------|-----------------|
| - | Halbmondstraße 6 | Ackerbürgerhof | Baudenkmal |
| - | Hegstraße 1,3,4 | Häusergruppe | Baudenkmal |
| - | Hinterstraße 1,2,3,3a,4,
Kellerstraße 3a | Straßenzeile | Denkmalbereich* |
| - | Neustadtstraße 3 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Neustadtstraße 7 | Synagoge | Baudenkmal |
| - | Neustadtstraße 19 | Wohnhaus | Baudenkmal* |
| - | Neustadtstr.21,22,23,24,25,26,27 | Straßenzeile | Denkmalbereich* |
| - | Neustadtstraße 32 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Oebisfelder Straße 1,3, Kirche | Häusergruppe | Denkmalbereich* |
| - | Oebisfelder Straße 2 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Oebisfelder Straße 9 | Forsthof | Baudenkmal |
| - | Polschebockstraße 1 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Temps Mühle 2 südöstlich vor der
Ortslage | Mühle | Baudenkmal* |
| - | Velsdorfer Straße im Friedhof | Feierhalle | Baudenkmal |
| - | Velsdorfer Straße (Am Grieps, im
Wald ca. 2 km südlich der Ortslage | Friedhof | Baudenkmal* |
| - | Velsdorfer Straße im Friedhof | Grabmal | Baudenkmal |
| - | Velsdorfer Straße im Friedhof | Kriegerdenkmal | Baudenkmal |
| - | Kulturlandschaft Drömling | | |
| • | <u>Gemeinde Calvörde, Ortsteil Berenbrock</u> | | |
| - | Im Rundling 1,2,7
Lindenstraße 7,22,24,26 | Straßenzug | Denkmalbereich* |
| - | Im Rundling 2 | Bauernhaus | Baudenkmal |
| - | Lindenstraße | Kriegerdenkmal | Baudenkmal |
| • | <u>Gemeinde Calvörde, Ortsteil Dorst</u> | | |
| - | Dorfstraße 5 | Taubenturm | Baudenkmal |
| - | Dorfstraße 8 | Gutshaus | Baudenkmal |
| • | <u>Gemeinde Calvörde, Ortsteil Elsebeck</u> | | |
| - | An der Kirche, Hauptstraße | Kirche | Baudenkmal* |
| • | <u>Gemeinde Calvörde, Ortsteil Grauingen</u> | | |
| - | Dorfstraße (auf dem Friedhof) | Grabmal | Kleindenkmal |
| - | Dorfstraße 39 | Schule | Baudenkmal |

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Klüden
 - Dorfstraße Hauptstraße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Dorfstraße 5,6,9,10,11,12,13,14, Ortskern Denkmalbereich*
15,16,17,18 Hauptstraße 25

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Lössewitz
 - Dorfstraße 6, 8, 17, 19 Ortskern Denkmalbereich*

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Mannhausen
 - im Zuge der Ortsverbindungsstraße Brücke (Ohre-Brücke) Baudenkmal
Mannhausen-Mieste
 - Dorfplatz 6 Bauernhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße (vor dem Grundstück Kriegerdenkmal Kleindenkmal
Hauptstraße 1)
 - Hauptstraße 1 Schule Baudenkmal
 - Hauptstraße 5 Bauernhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 28 Wohnhaus Baudenkmal
 - Lindenstraße 13 Bauernhaus Baudenkmal

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Velsdorf
 - an der Straße Wegenstedt- Wegweiser Kleindenkmal
Calvörde am Abzweig nach Velsdorf
 - Calvörder Straße Kriegerdenkmal Baudenkmal
 - Im Dorf 11 Bauernhof Baudenkmal
 - Im Winkel 1 Gaststätte Baudenkmal

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Wegenstedt
 - Neue Straße Kirche Baudenkmal*
 - Neue Straße 26 Pfarrhof Baudenkmal
 - Neue Str.31,33,35,37,41,44,46,48 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Oebisfelder Straße 33,35 Villa Baudenkmal

- Gemeinde Calvörde, Ortsteil Zobbenitz
 - an der Straße Calvörde-Dorst bzw. Wegweiser Kleindenkmal
Uthmöden am Abzweig nach Zobbenitz
 - Dorfstraße Kirche St. Anna Baudenkmal*
 - Dorfstraße 6,8,9,10,11,12,13,14, Anger Denkmalbereich*
15,16,17,18,19,20,20a,21,22,23,60
 - Mittelstraße 4 Schule Baudenkmal

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Erxleben
 - an der alten Poststraße nach Distanzstein Kleindenkmal
Magdeburg (heutige B1), ca. 500 m
östlich der Ortslage am nördlichen
Straßenrand
 - Am Burggraben Kirche Christuskirche Baudenkmal*
(ehem. St. Godehard)
 - Am Burggraben, Breite Straße Kriegerdenkmal Kleindenkmal
 - Am Burggraben 1,2,3,3a, Breite Straße 2,7 Schloss mit Schlosskirche und Baudenkmal*
Parkanlagen (Schloss Erxleben I
und Schloss Erxleben II)
 - Breite Straße Speicher (Kornboden, Baudenkmal
Schweinegestall)
 - Am Burggraben Bibliothek Baudenkmal
 - Am Burggraben 4,5 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Am Burggraben 4 Pfarrhaus Baudenkmal
 - Am Markt 1,1a Gasthaus "Zur goldenen Baudenkmal
Krone"
 - Amtshof 2 Einfriedung Baudenkmal
 - Bauernstraße 8 Bauernhof Baudenkmal
 - Bauernstraße 11 Wohnhaus Baudenkmal
 - Bauernstraße 13 Toranlage Baudenkmal
 - Bauernstraße 27 Bauernhof Baudenkmal
 - Breite Straße 11 Wohnhaus Baudenkmal
 - Breite Straße 22, 23, 25, 27, 30, Straßenzeile Denkmalbereich*
31, 32, 33, 34
 - Magdeburger Straße 16 Wohnhaus Baudenkmal
 - Triftweg 2 Bauernhof Baudenkmal

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Bregenstedt
 - Althäuser Straße 2 Bauernhof Baudenkmal
 - Breite Straße 16,18,19,20,21,22, Straßenzug Denkmalbereich*
23,27,29 Gartenstraße 2
 - Breite Str.24, Erxleber Str.2,4 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Faule Str.3,3a,5,6,8,10,14,16,18 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Im Winkel 1,2,4,6,10 Straßenzeile Denkmalbereich*
 - Im Winkel 1 Kirche Baudenkmal
 - Im Winkel 3,5, Ölberg 4,7,11,13 Straßenzug Denkmalbereich*
 - Im Winkel 4,10 Pfarrhof Baudenkmal*

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Groppendorf
 - Dorfstraße 7 Bauernhof Baudenkmal
 - Dorfstraße 12 Kirche St. Marien Baudenkmal*
 - Dorfstraße 13,15 Rittergut Veltheimscher Guts- Baudenkmal*
hof

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Groß Bartensleben
 - Alleringersleber Straße 1,3,5 Rittergut Denkmalbereich*
 - Auf dem Gutshof 1,2,3,4,6,8,10,12,
14, 16, Dorfstraße 11
 - Alleringersleber Str.7, Dorfstr.13 Schloss Groß Bartensleben Baudenkmal*
 - Dorfstraße Kirche Baudenkmal*
 - Dorfstraße 7 Pfarrhaus Baudenkmal*
 - Dorfstraße 9 Kantorat Baudenkmal*
 - Dorfstraße 11 Kantorat Baudenkmal*
 - Dorfstraße 30 Bauernhof Baudenkmal
 - Dorfstraße 32, 34 an der Aller Mühle Baudenkmal*

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Hakenstedt
 - Alte Dorfstraße 2 Schäferhaus Baudenkmal
 - Alte Dorfstraße 7a,7b,7c,9a,9b Bauernhof Baudenkmal*
 - Hauptstraße 1,3,5a,5b Straßenzeile Denkmalbereich*
 - Hauptstraße 1 Bauernhaus Baudenkmal
 - Hauptstraße 3 Bauernhaus Baudenkmal
 - Nachthaube, am nördl. Ortsrand Pferdeschwemme Baudenkmal
 - Nachthaube 1,3,5 Domäne, Siftungsgut Haken-
stedt Baudenkmal*
 - Nachthaube 6 Bauernhaus Baudenkmal
 - Witwengang 2 Kirche St.Marien Baudenkmal*
 - Witwengang 5, 7 Bauernhof Baudenkmal
 - Witwengang 11 Pfarrhof Baudenkmal

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Klein Bartensleben
 - Alleringersleber Weg, Hauptstr. Kirche Baudenkmal*
 - Alleringersleber Weg 6 Toranlage Baudenkmal
 - Alleringersleber Weg 8, Linden-
gasse 16 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Hauptstraße 20 Wohnhaus Baudenkmal
 - Lindengasse 17 Bauernhof Baudenkmal
 - Mittelstraße 4, 9 Häusergruppe Denkmalbereich*

- Gemeinde Erxleben, Ortsteil Uhrsleben
 - am Friedhof, an der Straße Gedenkstein Kleindenkmal
Uhrsleben - Bebertal
 - Haldensleber Str.1,3 Kirchstr.4 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Haldensleber Straße 14 Bauernhof Baudenkmal
 - Haldensleber Straße 16 Wohnhaus Baudenkmal
 - Haldensleber Straße 17 Inschriftstein Kleindenkmal
 - Haldensleber Straße 26 Bauernhof Baudenkmal
 - Haldensleber Straße 27 Bauernhaus Baudenkmal
 - Haldensleber Straße 39 Mühle Baudenkmal
 - Kirchstraße Kirche St.Petri Baudenkmal*

- | | | | |
|------|---|-------------------------|-----------------|
| - | Kirchstraße 4 | Pfarrhaus | Baudenkmal |
| - | Kirchstraße 9 | Wohnhaus | Baudenkmal |
|
 | | | |
| • | <u>Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Flechtingen</u> | | |
| - | Kirchstraße 9 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | südlich des Ortes an der Straße nach Altenhausen auf der östl.Seite | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | südlich des Ortes in der Nähe des "Buchberges" im LSG Flechtinger Höhenzug | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | südlich des Ortes in der Nähe des "Teufelsküchenberges" im LSG Flechtinger Höhenzug | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | südlich des Ortes in der Nähe des "Teufelsküchenberges" im LSG Flechtinger Höhenzug | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | südlich des Ortes östlich von Hilgesdorf in der Nähe des "Sägemühlenbaches" im LSG Flechtinger Höhenzug | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | Im Grund 4,6,8,10,14 | Häusergruppe | Denkmalbereich* |
| - | Im Grund 4 | Mühle | Baudenkmal* |
| - | Lindenplatz | Kirche | Baudenkmal* |
| - | Lindenplatz 1,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,18,20 | Platz, Park, Schloss | Denkmalbereich* |
| - | Lindenplatz 7 | Schloss und Schlosspark | Baudenkmal* |
| - | Lindenplatz 11 | Amtshaus | Baudenkmal* |
|
 | | | |
| • | <u>Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Behnsdorf</u> | | |
| - | an der Straße nach Hörsingen | Distanzstein | Baudenkmal |
| - | an der Straße nach Hörsingen, 300 m südlich des Bahnübergangs am westlichen Straßenrand | Distanzstein | Kleindenkmal |
| - | An der Kirche | Kirche St.Martini | Baudenkmal* |
| - | Bauernstraße | Bauernstein | Kleindenkmal |
| - | Bauernstraße 1 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Bauernstraße 3 | Bauernhof | Baudenkmal |
| - | Bauernstraße 8 | Bauernhof | Baudenkmal |
| - | Bauernstraße 10 | Bauernhof | Baudenkmal |
| - | Bauernstraße 21 | Bauernhof | Baudenkmal |
| - | Flechtinger Straße | Kriegerdenkmal | Baudenkmal |
| - | Flechtinger Straße | Wegweiser | Baudenkmal |
| - | Flechtinger Straße 14 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Sportplatzweg 2 | Wohnhaus | Baudenkmal |
| - | Weferlinger Straße 2 | Bauernhof | Baudenkmal |

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden
Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

- Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Belsdorf
 - Dorfstraße 9a/9b Bauernhaus Baudenkmal
 - Zur Mühle 13 Bauernhof Baudenkmal

- Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Böddensell
 - Zum Schloss 2 Wohnhaus Baudenkmal
 - Zum Schloss 21,23 Schloss und Schlosspark Baudenkmal*

- Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Alleringersleben
 - Alte Bauernstraße 1 Bauernhof Baudenkmal
 - Alte Bauernstraße 3 Mühle Baudenkmal
 - Alte Bauernstraße 5 Bauernhof Baudenkmal
 - Alte Bauernstraße 6 Wohnhaus Baudenkmal
 - Alte Bauernstraße 8 Pfarrhof Baudenkmal
 - Am Holländer 1 Mühle Baudenkmal*
 - Am Spring 1 Bauernhof Baudenkmal
 - An der Kirche 2 Bauernhof Baudenkmal
 - An der Kirche 4 Kirche St. Ludgeri Baudenkmal*
 - Hauptstraße 2 Bauernhof Baudenkmal
 - Hauptstraße 14,12,10 Häusergruppe Denkmalbereich*

- Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Eimersleben
 - Bauernstraße Kirche St. Petri Baudenkmal
 - Bauernstraße 2,3 Häusergruppe Denkmalbereich*
 - Bauernstraße 12 Scheune Baudenkmal
 - Bauernstraße 14 Scheune Baudenkmal
 - Bauernstraße 29 Bauernhof Baudenkmal
 - Bauernstraße 47 Bauernhof Pennigsack Baudenkmal
 - Bauernstraße 49 Toranlage Baudenkmal
 - Hinter den Gärten 1, westlich vorm Ort auf Anhöhe Mühle Baudenkmal*
 - Magdeburger Straße 74 Ausspanne Baudenkmal
 - Magdeburger Straße 79 Bauernhof Baudenkmal
 - Schulstraße 56 Toranlage Baudenkmal
 - Schulstraße 57 Bauernhof Baudenkmal
 - Schulstraße 62 Inschriftstein Kleindenkmal
 - Schulstraße 67,68,69,70 Straßenzeile Denkmalbereich*

- Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Morsleben
- Grenzübergangsstelle Grenzübergangsstelle und Denkmalbereich*
Grenzsicherungsanlage Marienborn
- an der B 1, ca. 3 km westlich der Grenzsicherungsanlage Baudenkmal*
Ortslage, Richtung Helmstedt
- am östlichen Ortsausgang in Distanzstein Kleindenkmal
Richtung Magdeburg auf der nörd-
lichen Straßenseite
- Ackerstraße 8,10 Häusergruppe Denkmalbereich*
- Ackerstraße 16 Schnitterkaserne (Ziegelhof) Baudenkmal
- Bauernbreite 2, Beendorfer Str.11 Gutshof Baudenkmal
- Gutshof 1,2,3 Bauernbreite 10,12, Häusergruppe Denkmalbereich*
14
- Bauernbreite 10 Bauernhof Baudenkmal
- Bauernbreite 11 Bauernhaus Baudenkmal
- Bauernbreite 13 Bauernhaus Baudenkmal
- Helmstedter Straße Kirche St. Peter Baudenkmal*
- Helmstedter Straße 9 Bauernhof Baudenkmal
- Helmstedter Straße 11 südlich an Wohnhaus Baudenkmal
das Kirchhofgebäude anschließend
- Helmstedter Straße 17 Wohnhaus Baudenkmal
- Mühlenweg 4 ca. 1,5 km östlich Mühle (Allermühle) Baudenkmal*
außerhalb der Ortslage an der Aller
- Sandberg 2 Wohnhaus Baudenkmal
- Schachtweg Pförtnergebäude Baudenkmal

- Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Ostingersleben
- Hinterdorfstraße 1,3,5,7,9,11,13, Straßenzug (Denkmalbereich) Denkmalbereich*
17,21,23,26,27,28,22,20,16,8,6 Hinterdorfstraße)
- Hinterdorfstraße 1 Bauernhof Baudenkmal
- Hinterdorfstraße 3 Bauernhof Baudenkmal
- Hinterdorfstraße 8 Bauernhof Baudenkmal
- Hinterdorfstraße 26 Kirche St. Gangolf Baudenkmal*
- Hinterdorfstraße 28 Bauernhof Baudenkmal
- Innendorf 2 Bauernhof Baudenkmal
- Innendorf 9,13 Scheune Baudenkmal
- Keindorfstraße ca. 300m nördlich Mühle Baudenkmal*
der Ortslage
- Kreisstraße 5,7,9,10 Häusergruppe Denkmalbereich*
- Kreisstraße 5 Bauernhof Baudenkmal
- Kreisstraße 29 Wohnhaus Baudenkmal