

# Zusammenfassende Erklärung

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

## **3. Änderung des Flächennutzungsplanes in 31 Teilbereichen**

---

**Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
3. Beteiligung der Behörden	4
4. Belange von Natur und Umwelt	18
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
6. Zusammenfassung	26

## 1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte 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.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen, Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben wurde in den Jahren 2014 bis 2017 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.07.2017 trat der Flächennutzungsplan in Kraft.

Bereits während der Aufstellung des Planes waren kleinere Änderungs- und Korrekturerfordernisse festgestellt worden, die nicht durch eine verfahrensaufwendige Neuauslegung des Planes behoben werden sollten. Dies hätte zu einer deutlichen Verfahrensverlängerung geführt, so dass diese Änderungen gesammelt in einem Änderungsverfahren eingearbeitet werden sollen.

Weiterhin haben sich seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den vergangenen Jahren weitere Änderungserfordernisse ergeben, die überwiegend aus dem fehlenden Angebot an Bauplätzen in den ländlichen Ortschaften, aber auch in Calvörde und Flechtingen resultieren. Die im Flächennutzungsplan bilanzierten Baulücken werden aufgrund des geringeren Grundstückspreisniveaus für Bauflächen im ländlichen Raum und stabiler Gartennutzungen nicht in dem Umfang zur Verfügung gestellt, wie dies in den Randlagen zu Verdichtungsgebieten der Fall ist.

Folgende Bereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen sollen im vorliegenden Verfahren geändert werden:

- Änderungsbereich 1 Entfall der nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen und des Standortes der Trinkwassergewinnung östlich des Luftkurortes Flechtingen
- Änderungsbereich 2 Entfall des Wasserwerkes Flechtingen an der Straße Vor dem Tore im Luftkurort Flechtingen
- Änderungsbereich 3 Entfall der dargestellten Versorgungsanlage für Wasser Aquaglobus im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen
- Änderungsbereich 4 Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen
- Änderungsbereich 5 Darstellung einer gemischten Baufläche für zwei Bauplätze am Westrand des Ortsteiles Böddensell der Gemeinde Flechtingen nördlich der Straße Am Schloss
- Änderungsbereich 6 Darstellung einer gemischten Baufläche für ca. drei bis fünf Baugrundstücke am Sportplatz im Norden des Ortsteiles Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen
- Änderungsbereich 7 Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der ehemaligen Kleingartenanlage des Ortsteiles Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen nördlich angrenzend an die Bahnlinie Haldensleben-Weferlingen
- Änderungsbereich 8 Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen
- Änderungsbereich 9 Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"
- Änderungsbereich 10 Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der Stellplatzanlage am Kurhaus des Luftkurortes Flechtingen

- Änderungsbereich 11 Korrektur der Abgrenzung des Kurparkes des Luftkurortes Flechtingen
- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen
- Änderungsbereich 13 Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen
- Änderungsbereich 14 Darstellung der Wohnbaufläche im Norden von Beendorf entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
- Änderungsbereich 15 Aufnahme eines Vermerkes für einen vorgesehenen Gleisanschluss des Industriegebietes Bülstringen
- Änderungsbereich 16 Darstellung einer Ergänzung der gemischten Baufläche im Ortsteil Lössewitz der Gemeinde Calvörde nördlich des Friedhofes
- Änderungsbereich 17 Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte als Sonderbaufläche Photovoltaik
- Änderungsbereich 18 Vergrößerung der gemischten Bauflächen des Ortsteiles Grauingen der Gemeinde Calvörde im Süden in Richtung des Spielplatzes
- ~~— Änderungsbereich 19 Abrundung der gemischten Bauflächen im Nordwesten des Ortsteiles Mannhausen der Gemeinde Calvörde  
→ entfällt, die Fläche ist eine Kompensationsfläche für den Ausbau des Mittellandkanals~~
- Änderungsbereich 20 Erweiterung der Wohnbauflächen am Alten Weg in Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde
- Änderungsbereich 21 Darstellung der Wasserfläche des Röhenteiches im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde
- Änderungsbereich 22 Darstellung einer Wohnbaufläche an der Straße nach Mannhausen im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde
- Änderungsbereich 23 Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde
- Änderungsbereich 24 Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde
- Änderungsbereich 25 Darstellung einer Wohnbaufläche Hinter den Gärten II im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen
- Änderungsbereich 26 Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen
- Änderungsbereich 27 Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Bahnstrecke im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen auf einer bereits überwiegend bebauten Fläche
- Änderungsbereich 28 Einordnung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben der Gemeinde Ingersleben
- Änderungsbereich 29 Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der Ortslage Uhrsleben der Gemeinde Erxleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche nördlich der Thiestraße
- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebs-erweiterung des Logistikunternehmens Emons
- Änderungsbereich 31 Rücknahme einer ehemaligen gewerblichen Baufläche am Bahnhof Erxleben zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt für einen Radweg auf der Bahntrasse

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Darstellung neuer Wohnbaugebiete, Gewerbegebiete und Flächen für Photovoltaikanlagen eine Aktualisierung der Berechnungen zum Bedarfsnachweis für Wohngebiete und der Konzeption für Photovoltaikanlagen erforderlich. Die zusätzliche gewerbliche Baufläche dient der Erweiterungen eines am Ort bereits vorhandenen Betriebes. Eine erneute Bedarfsberechnung ist daher hierfür nicht erforderlich. Für die Flächen der nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne erfolgen redaktionelle Korrekturen im Plan.

Die Aufstellung der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 31.05.2022 durch den Verbandsgemeinderat Flechtingen beschlossen. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Darstellungen der Bodennutzung für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Flechtingen beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiterentwickelt und ausformuliert werden können.

## **2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 24.10.2022 bis zum 25.11.2022.

Während der frühzeitigen, öffentlichen Auslegung ging mündlich die Anregung ein, in Calvörde eine Wohnbebauung auf der Fläche zwischen Am Kanal und Das neue Land südöstlich des Amtsweges zu prüfen. Die Prüfung ergab, dass diese Fläche teilweise für eine weitere gewerbliche Entwicklung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan und teilweise zur Kompensation der damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und der Gewährleistung eines Abstandes zur Wohnbebauung Am Kanal vorgesehen ist. Aufgrund der Nähe zu den an der Straße Das neue Land gelegenen und durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ist die Fläche nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 20.03.2023 bis einschließlich zum 21.04.2023. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

## **3. Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter Zusendung des Vorentwurfes und des Entwurfes um Stellungnahme gebeten. Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden von

- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost
- GDMcom mbH
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Landkreis Börde
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal

vorgetragen.

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

Inhalt der Stellungnahme Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost vom 05.04.2023	Stellungnahme der Verbandsgemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Flächennutzungsplans betrifft die BAB A2, beide Richtungsfahrbahnen, ca. von Betriebs-km110 bis ca. km127. Von den 31 in den Unterlagen zur 3.Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Änderungsbereichen befindet sich lediglich der Änderungsbereich 30 (in der Begründung unter Ziffer 3.30) nahe der BAB A2, im Bereich der Anschlussstelle (AS) Eilsleben, ca. bei Betriebs-km113,7.</li> <li>- Der Geltungsbereich der 30.Änderung befindet sich teilweise innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs.1 und Abs.2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), welche auch für die Verbindungsrampen der Autobahnanschlussstelle (AS), hier der AS Eilsleben, gelten. Nachstehende Maßgaben sollen insofern eingehalten und berücksichtigt werden: Bebauungspläne bzw. Unterlagen für Bauvorhaben in diesem Änderungsbereich 30 sind dem Fernstraßen-Bundesamt zur Beurteilung vorzulegen.</li> <li>- Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans in Entwässerungsanlagen der Autobahn ist untersagt. Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben (Änderungsbereich 30 des Flächennutzungsplanes) hat die Firma Emons eigenverantwortlich und auf eigene Kosten für entsprechenden Lärmschutz gemäß DIN18005 zu sorgen. Weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes sind ausgeschlossen.</li> <li>- Nach interner Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt ergehen zudem folgende Hinweise zu anbaurechtlichen Belangen zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Änderungsbereiches 30 an der BAB A2. Planzeichnung: Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB A2 ist in dem entsprechenden Planabschnitt einzuzeichnen. Hierbei ist ein dazugehöriger Verweis in die Legende aufzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Messung der Zonen (40m und 100m) vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, d.h. der Asphalt-bzw. Betonkante, zu erfolgen hat. Gemäß § 1 Abs.3 FStrG sind auch die Anschlussstellen und deren Zu- und Abfahrten Teil der Bundesautobahn (vgl. LG Kaiserslautern vom 31.01.1984, 4O349/83). Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungsrampen).</li> <li>- In Textteil und Begründung ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu korrigieren: Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs.1 FStrG. Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z.B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.. Gemäß § 9 Abs.1 S.2 FStrG gilt § 9 Abs.1 S.1 Nr.1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Hinweis betrifft nachfolgende Bebauungsplanverfahren. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Flächennutzungsplanverfahren.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt bedarf keiner Behandlung im Flächennutzungsplanverfahren.</li>   <li>- Eine Eintragung von Anbauverbotszonen im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Diese gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden Grundzügen der Bodennutzung. Die Festsetzung überbaubarer Flächen ist allein dem Bebauungsplan vorbehalten.</li>   <li>- Diese Sachverhalte betreffen nicht die Flächennutzungsplanung. Aus der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind keine Baurechte unmittelbar abzuleiten. Es handelt sich hierbei um Belange die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Eine Aufnahme in die Begründung erfolgt daher nicht.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStrG nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs.2 i.V.m. Abs.5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes. In diesem Zusammenhang wird bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben nur erfolgen kann, wenn keine Belange des § 9 Abs.3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufgrund von z.B. Ablenkungspotentialen etc. für die Verkehrsteilnehmer der BAB A2 besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) i.V.m. § 46 Abs.2a StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf Punkt. 3.4.1, verwiesen. Des Weiteren wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.09.06, 4C9.05 hingewiesen. Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung.</li><li>- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs.2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Für die Errichtung von Zäunen geht § 11 FStrG als "lex specialis" den anbaurechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsvorbehalten vor (vgl. Kommentierung Marschall, Bundesstraßenverkehrsgesetz, 2011, zu § 11 FStrG S.335/336 Rdnr.3). Die Zaunerrichtung bedarf demgemäß zwar keiner anbaurechtlichen Genehmigung nach § 9 FStrG des Fernstraßen-Bundesamtes, ungeachtet dessen darf es gemäß § 11 Abs.2 FStrG durch das Vorhaben aber nicht zu einer (konkreten) Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn kommen. Der Autobahn GmbH des Bundes steht gemäß § 11 Abs.2 FStrG das Recht zu, vorhandene Anlagen im Sinne dieses Absatzes zu beseitigen, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Errichtung von Werbeanlagen betrifft nicht das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.</li><li>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu behandelnden Grundzüge der Bodennutzung.</li></ul>
---	--

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

Inhalt der Stellungnahme GDMcom mbH vom 03.04.2023	Stellungnahme der Verbandsgemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auskunft zum angefragten Bereich für folgende Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle - nicht betroffen; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) - nicht betroffen (Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH, der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).); ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig - betroffen; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - nicht betroffen.</li> <li>- Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</li> <li>- Anhang: Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</li> <li>- Weitere Anlagenbetreiber: Im angefragten Bereich können sich Anlagen Dritter befinden, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</li> <li>- ONTRAS Gastransport GmbH: Die Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil der Auskunft und zwingend zu beachten. Im angefragten Bereich (Geltungsbereich Flächennutzungsplan) befinden sich folgende Anlagen der ONTRAS sowie Anlagen der GasLINE. Die Aussage zu Anlagen der GasLINE erfolgt deshalb seitens der ONTRAS, weil die ONTRAS im Rahmen eines mit der GasLINE abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages insoweit zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist. Der Geltungsbereich der Schutzanweisung erstreckt sich auch auf solche Anlagen, für die die ONTRAS Dienstleistungen erbringt. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk bzw. den digitalen Daten zu entnehmen).</li> <li>- Anlagentyp, Anlagenkennzeichen, DN, Schutzstreifenbreite (in m), Zuständigkeit: Ferngasleitung (FGL), 101, DN600, 8m; Ferngasleitung (FGL), 101.02, DN400, 6m; Ferngasleitung (FGL) stillgelegt, 101.02.02, DN100, 3m (1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand); Ferngasleitung (FGL), 102, DN750, 10m; Ferngasleitung (FGL), 103, DN750 / DN900, 10m; Ferngasleitung (FGL), 103.08, DN500 / DN600, 8m Ferngasleitung (FGL), 112, DN800, 10m; Ferngasleitung (FGL) stillgelegt, 66, DN600, 3m (1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand); Korrosionsschutzanlage (KSA), 101.02/02, 103.00/04, 112.00/09, mit Kabel, mit Anodenfeld, DN nicht relevant, 1m / 4m; Korrosionsschutzanlage (KSA) stillgelegt, 066.00/03, 112.00/08, mit Kabel, mit Anodenfeld, DN nicht relevant; alle ONTRAS Gastransport GmbH; Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 66), BF 8119-05, BF 8119-10, 2XPE DN40, 1m, GDMcom GmbH; Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 102), BF 8112-05, EF 6068-05, 2xPE DN40 PE DN40, 1m, GDMcom GmbH; Steuerkabel Stk (im Schutzstreifen der FGL66), SF0905-01, SF0905-05, SF0905-11, SF0906-05, SF0906-10, DN nicht relevant, GDMcom mbH, 1m; mögliche sonstige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Andere Netzbetreiber wurden – soweit bekannt – im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Die Schutzanweisungen betreffen Baumaßnahmen. Sie bedürfen im Rahmen der Bauleitplanung keiner Behandlung.</li> <li>- Die Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH befinden sich außerhalb von Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes. Sie sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes verzeichnet. Eine Betroffenheit von den Änderungen des Flächennutzungsplanes ist nicht erkennbar.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>Einbauten und Zubehör, Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank.</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich folgende Grundstücke des Anlagenbetreibers: Gemeinde Zobbenitz, Gemarkung 150767, Flur 3, Flurstück 61/1. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum geplanten Entwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit den entsprechenden Hinweisen wird bestätigt. Es gelten weiterhin die Auflagen und Hinweise der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.11.2022.</li> <li>- Nach Abschluss des Verfahrens ist der GDMcom mbH der Beschluss zu übergeben.</li> <li>- Sofern (weitere) Änderungen am Flächennutzungsplan vorgenommen werden, ist die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufordern.</li> <li>- Es ist zu beachten, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen der GASLINE für eine Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich muss ggf. mit weiteren Anlagen/ Planungen der GASLINE bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, wird zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbh &amp; Co. KG über BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Auflagen und Hinweise des Vorentwurfes betreffen nicht die im Flächennutzungsplan zu regelnden Grundzüge der Bodennutzung. Sie bedürfen keiner Behandlung im Rahmen der Abwägung.</li> <li>- Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Abschluss des Verfahrens in das Internet eingestellt und dort abrufbar.</li> <li>- Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.</li> <li>- Die der Verbandsgemeinde bekannten Anlagenbetreiber wurden im Verfahren beteiligt. Eine weitere Eiholung von Auskünften ist nicht erforderlich.</li> </ul>
---	--

Inhalt der Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 16.03.2023	Stellungnahme der Verbandsgemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zusammenfassung bzw. allgemeinverständliche Zusammenfassung im Umweltbericht (S. 102) ist jedoch aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie falsch und verkürzt dargestellt. Wesentliche Punkte der Stellungnahme:</li> <li>- Änderungsbereiche 11 und 12, Sonderbauflächen für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes Flechtingen bzw. Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen. Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine über Lesefunde, aber auch über Luftbilder (Wölbacker, Grabensysteme) bekannt gewordene mittelalterliche Siedlung (Flechtingen Fundplatz 1001). Möglicherweise handelt es sich um die Vorgängersiedlung des heutigen Flechtingens. Der Ort Flechtingen wurde ersterwähnt im Jahr 961, als Kaiser Otte I. dem Moritzkloster in Magdeburg den Ort übereignete.</li> <li>- Änderungsbereich 25, Darstellung einer Wohnbaufläche Hinter den Gärten II im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen: Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zusammenfassung im Umweltbericht wurde überarbeitet.</li> <li>- Die Hinweise sind in der Begründung Punkt 4.4. enthalten.</li> <li>- Die Hinweise sind in der Begründung Punkt 4.4. enthalten.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um ein über eine Notbergung bekannt gewordenes Körpergräberfeld. Anhand der Orientierung und Lage des Skelettes kann dieses in das Neolithikum datiert werden (Emden Fundplatz 18).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Änderungsbereiche 11, 12 und 25 gilt: Die Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).</li> <li>- Die Dokumentation wird gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-406545/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Im Übrigen sollte bereits in der Genehmigung ein Auflagenvorbehalt, im Bedarfsfall Grabungen erweitern zu müssen, aufgenommen werden.</li> <li>- Änderungsbereich 30, bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons: Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich zahlreiche bekannte archäologische Fundstellen. Dabei handelt es sich zum Teil um Siedlungen und Gräberfelder, die größtenteils bei Ausgrabungen im Zusammenhang mit dem Bau bzw. der Verbreiterung der Autobahn A2 erkannt wurden, zum Teil auch um über Lesefunde bekannte Fundplätze. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise sind in der Begründung Punkt 4.4. enthalten.</li> <li>- Die Hinweise betreffen Sachverhalte, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keiner Behandlung bedürfen.</li> <li>- Die Hinweise werden in die Begründung Punkt 4.4. aufgenommen soweit sie für den Flächennutzungsplan relevant sind.</li> </ul>
--	--



Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02). Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdingriffen, die nach § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinnes gern. § 36 Abs.2 Nr.5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dieses Schreiben ist als Information zu betrachten, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist gegebenenfalls bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
---	---

Inhalt der Stellungnahme Landkreis Börde vom 02.04.2023	Stellungnahme der Verbandsgemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- untere Landesentwicklungsbehörde: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</li> <li>- Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</li> <li>- Begründung: Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen. Hierbei sollen umfangreiche Änderungen der Flächendarstellungen für insgesamt 31 Teilbereiche vorgenommen werden. Vereinzelt wurden für die betroffenen Flächen bereits Verfahren für die Aufstellung von</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde eingeholt.</li> <li>- Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde eingeholt.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>verbindlichen Bauleitplänen eingeleitet. Der Geltungsbereich der Teiländerungen umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 484,26 ha; Teiländerungsbereich 19 entfällt in der weiteren Planung. Die Tatbestände nach Pkt.3.3 des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Stellungnahme des Rechtsamts. Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, erfolgt im Verfahren nicht. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist erst dann sinnvoll, sobald konkrete Baumaßnahmen, bzw. sonstige erdeingreifende Maßnahmen geplant sind. In einem Änderungsverfahren eines Flächennutzungsplans ist eine Überprüfung auch nicht erforderlich. Sobald konkrete erdeingreifende Maßnahmen geplant sind, kann unter Angabe der betroffenen Flurstücke, in der Form "Gemarkung — Flur — Flurstück" eine Überprüfung auf Kampfmittel erfolgen.</li> <li>- Von Seiten des Straßenverkehrsamtes, Sachgebiet Verkehrsorganisation, wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt.</li> <li>- Aus Sicht des Amtes für Straßenbau und —unterhaltung bildet das Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt die rechtliche Grundlage für die Landesstraßen, Kreisstraßen und die gemeindlichen öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Die Änderungsbereiche betreffen vorwiegend Standorte für Wohnbauflächen und Photovoltaik-freiflächenanlagen. Wie im Punkt 4.1 "Auswirkung auf die Erschließung" erläutert sind die Vorhabenstandorte verkehrstechnisch erschlossen. Belange des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung als Straßenbaulasträger der Kreisstraßen sind nur mittelbar betroffen. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung der Teilbereiche des Flächennutzungsplanes keine Einwände.</li> <li>- Amtes für Planung und Umwelt / Sachgebiet Kreisplanung: Die Erforderlichkeit der Genehmigung der Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen gemäß § 6 Abs.1 BauGB ist in die Begründung aufzunehmen.</li> <li>- Mit dem Änderungsbereich 30 für die gewerbliche Fläche in Uhrsleben wird eine bestehende Landmaschinen- und Lagerhalle eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes einbezogen. Diese ist in gewerblichen Bauflächen nicht zulässig, da sie im Außenbereich einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Die Flächendarstellung ist dem entsprechend zu ändern.</li> <li>- Laut Begründung Seite 42 wurden die dargestellten Änderungsbereiche der redaktionellen Korrekturen für die Bereiche der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, nicht in der vorliegenden Planzeichnung erfasst. Die redaktionellen Korrekturen wurden im Originalplan vorgenommen. Dem Landkreis Börde wäre eine dahingehend angepasste Planfassung zur Verfügung zu stellen.</li> <li>- Sachgebiet Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Der Verfahrensweg ist durch Vermerke auf der Planzeichnung dokumentiert. Änderungen von Flächennutzungsplänen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Hierfür bedarf es keiner Hinweise in der Begründung.</li> <li>- Der Änderungsbereich 30 wurde entsprechend korrigiert.</li>   <li>- Die redaktionellen Korrekturen sind aus den Ausführungen unter Punkt 3.32. der Begründung zu entnehmen. Über eine Neuausfertigung des Flächennutzungsplanes wird gesondert entschieden.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Vorgehensweise ist verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten.</li> </ul>
--	---

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachgebiet Naturschutz und Forsten: Mit der 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Flechtingen werden 31 Bereiche in 18 Ortsteilen der Verbandsgemeinde Flechtingen an die geänderten Anforderungen der Verbandsgemeinde bzw. ihrer jeweiligen Gemeinden und Ortsteile angepasst. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen zu den meisten Änderungen keine Bedenken. Es handelt sich zumeist um kleine Bereiche unmittelbar angrenzend an bestehende Nutzungen. Die Belange der Eingriffsregelung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern die Maßnahmen im Einzelnen nicht den erleichterten Bedingungen gemäß § 13a BauGB unterliegen. Folgende Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</li> <li>- Änderungsbereich 7: Die Photovoltaikanlage soll auf einer Fläche errichtet werden, die von offenen Brachflächen im Wechsel mit einzelnen Sträuchern und Bäumen sowie Gebüsch- und Baumgruppen eingenommen wird. Diese Fläche hat einen hohen Biotopwert. Es ist durch geeignete Personen gutachterlich zu prüfen, ob es sich ganz oder teilweise um gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA handelt. Für den Fall, dass es sich um gesetzlich geschützte Biotope handelt, ist deren Beeinträchtigung oder Zerstörung verboten. Sollte die Gemeinde in diesem Falle dennoch an der Planungsabsicht festhalten, muss sie einen Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs.4 BNatSchG an die untere Naturschutzbehörde stellen. Die Bebauung ist gegebenenfalls zu vermeiden, zumindest jedoch ist der Eingriff zu vermindern, indem nicht die gesamte im Entwurf des Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Solarmodule in Anspruch genommen wird. Die Biotope sind mindestens auf einem Teil der Fläche zu erhalten. Es sind in diesem Falle Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Art und Größe zu planen und gleichzeitig mit der Errichtung der Photovoltaikanlagen umzusetzen.</li> <li>- Änderungsbereich 28: Die Fläche für Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage ist auf den Bereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu beschränken, so wie es derzeit auch dargestellt ist. Die Allerniederung kann und sollte für die Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen genutzt werden. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie gegebenenfalls der Eingriffsregelung zu beachten.</li> <li>- Forsten: Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Flächen mit Wald im Sinne des § 2 Abs.1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG). Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde 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.</li> <li>- Die unter Punkt 3.8 dargestellte -Erweiterung der Wohnbaufläche auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen- grenzt nach Norden an Flächen, welche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind. Sofern eine Bepflanzung der Fläche zur Anlage von Wald erfolgen soll, ist eine Genehmigung zur Erstaufforstung bei der unteren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Bei dem Änderungsbereich 7 handelt es sich um eine aufgelassene Kleingartenanlage. Die vorhandenen Gehölze bestehen aus Obstgehölzen, Ziergehölzen, ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsch nitrrophiler Arten. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.</li>   <li>- Der Änderungsbereich 28 befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.</li>   <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li>   <li>- Die Sachverhalte der Berücksichtigung konkreter Abstandsforderungen zu Waldflächen gehören nicht zu den im Flächennutzungsplan zu regelnden Grundzügen der Bodennutzung. Konkrete Abstandsflächen ergeben sich erst durch die Festsetzung überbaubarer Flächen auf der Ebene der Bebauungsplanung. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Pension "Am</li> </ul>
--	---

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>Forstbehörde (Landkreis Börde) einzuholen. Gleichzeitig wird auf die bei Erstaufforstungen geltenden gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Wald gemäß § 38 Nachbarschaftsgesetz (NbG LSA) hingewiesen. Darüber hinaus empfiehlt die untere Forstbehörde für Wald einen Abstand von 30m (in Abhängigkeit der standörtlichen Wuchsleistung) zu Gebäuden einzuhalten, um langfristig Bewirtschaftungsschwernisse und Verkehrssicherungsprobleme im Wald zu vermeiden sowie eine Gefährdung von Gebäuden und sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen. Gleiches gilt für die Errichtung von Gebäuden auf Wohnbauflächen oder gewerblichen Bauflächen zu angrenzenden Waldflächen. Diese Empfehlung entspricht gesetzlichen Regelungen anderer Bundesländer (siehe § 25 Abs.3 SächsWaldG; § 26 Abs.5 ThürWaldG...). Die gleiche Empfehlung muss für die Errichtung von Gebäuden, für die unter Punkt 3.12. benannte -Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich der Kurkliniken im Luftkurort Flechtingen- sowie für die unter Punkt 3.13. angeführte -Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen- gegeben werden. Ebenso wird für die -Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen- (Punkt 3.26.) als auch für die -Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben- (Punkt 3.28.) die gleiche Empfehlung ausgesprochen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für den unter Punkt 3.15. aufgeführten -Vermerk für einen vorgesehenen Gleisanschluss des Industriegebietes Bülstringen- ist bei einer Ausführung für Teilbereiche von einer Inanspruchnahme von Waldflächen auszugehen. Laut § 9 Abs.1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Sollen Waldflächen in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden, bedarf dies gemäß § 8 Abs.1 LWaldG der Genehmigung der Forstbehörde (Landkreis Börde). Nach § 8 Abs.2 LWaldG soll die Genehmigung zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden. Die Forstbehörde kann in begründeten Ausnahmefällen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Wälder oder Maßnahmen zur Beseitigung oder erheblichen Verminderung von Altlasten im Wald als Ersatz zulassen.</li><li>- Unmittelbar an die für den geplanten Gleisanschluss (Punkt 3.15.) vorgesehenen Areale grenzen Flächen für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen für eine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen. Für diese soll ebenfalls auf die Notwendigkeit einer Genehmigung zur Erstaufforstung sowie auf die empfohlenen, hier besonders der Verkehrssicherung dienenden, Abstände von Wald hingewiesen werden.</li><li>- SG Immissionsschutz: Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</li></ul>	<p>Wald" um ein Bestandsobjekt handelt. An die Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Änderungsbereich 28) grenzt eine bepflanzte Böschung an. Ob diese als Wald einzustufen ist, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Sachverhalt betrifft die Umsetzung eines Gleisanschlusses. Hierfür bedarf es eines Planfeststellungsverfahrens, in dem die Sachverhalte zu prüfen sind.</li><li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Dies betrifft die Umsetzung von Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf der Ebene der Bebauungsplanung bzw. eines Planfeststellungsverfahrens. Im Flächennutzungsplan bedarf dies keiner Behandlung.</li><li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li></ul>
--	--

Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<ul style="list-style-type: none"> <li>- SG Wasserwirtschaft: Die abwasserseitige Erschließung der im geänderten 3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen der unter 4.1. beschriebenen Änderungsbereiche ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisieren. Dabei ist dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation gegenüber dezentralen Lösungen der Vorzug zu geben. Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des jeweiligen Abwasserverbandes vorzunehmen. Die Erschließung ist mit dem Abwasserverband abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den Abwasserverband festgelegt.</li> <li>- Nach § 79a Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) kann die Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht im Einvernehmen mit der Stadt/ Abwasserverband auf den Verfügungsberechtigten für das Grundstück übertragen werden, sofern im Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes ein zentraler Anschluss nicht vorgesehen ist. Die Abwasserbeseitigung ist in diesem Fall mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Schmutzwasser ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung § 58 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden. Generell gilt für neu zu überplanende Flächen, dass der Grad der Versiegelung von Flächen so gering wie möglich sein sollte. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Niederschlagswasserbeseitigungskonzepte der Gemeinden erläutern, wie in den Gemeindegebieten das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen beseitigt wird. Die Konzepte sind regelmäßig in Zusammenarbeit mit den Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigen (Baulastträger der Straßen und ggf. Abwasserzweckverband) zu überarbeiten und anzupassen sowie der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung (z.B. in Randbereichen, ohne bauliche Anlagen gemäß ATV A138) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen gemäß ATV A138 (z.B. Sickermulden) ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Bereich der Sickerflächen dürfen keine Vorbelastungen bzw. Ablagerungen vorhanden sein. Es dürfen keine Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen oder Ähnliches eingebaut werden bzw. das Gelände darf im Vorfeld damit nicht aufgefüllt worden sein. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es gelten die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWAM153. Unabhängig von einer mög-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise betreffen keine im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zu behandelnden Sachverhalte.</li>   <li>- Die Hinweise betreffen keine im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens zu behandelnden Sachverhalte.</li> </ul>
---	--

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

<p>licherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung sollte mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung eingereicht werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bzw. in das Grundwasser über eine gezielte Versickerung bedarf es nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG darstellt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gilt generell das "Verschlechterungsgebot". Wird festgestellt, dass die Kriterien "unverschmutztes Niederschlagswasser" für die Ableitung an einer Einleitstelle nicht erfüllt werden können, so sind vor Einleitung innerhalb des Entwässerungsgebietes Maßnahmen zu ergreifen (Errichtung von geeigneten Rückhalte- bzw. Reinigungssystemen), die dann ausreichend sind, um Umweltqualitätsnormen einzuhalten. Soll die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser aus neu zu erschließenden Gebieten in ein bestehendes Leitungsnetz erfolgen, muss sichergestellt sein, dass das Regenwassersystem hydraulisch nicht zu überlastet wird. Des Weiteren ist die maximal mögliche Einleitmenge für die bestehende Einleitstelle ins Gewässer zu berücksichtigen. Die Wasserrechte für die betroffenen Einleitstellen sind zu überprüfen und ggf. eine Veränderung zu beantragen. Für Einleitgenehmigungen in die Vorflut gilt, dass diese nur nach Prüfung durch die untere Wasserbehörde erfolgen können. Im Rahmen der Prüfung erfolgt die Berücksichtigung der Gegebenheiten im Gewässer und damit verbunden die Ermittlung der möglichen Einleitmenge. Erforderlichenfalls sind Rückhaltmaßnahmen oder Regenwasserreinigungsanlagen zu planen und zu errichten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen.</li> <li>- Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen die 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen grundsätzlich keine Bedenken.</li> <li>- Hinweise: Zu beachten ist, dass innerhalb des Plangebietes Gewässer erster und zweiter Ordnung verlaufen.</li> <li>- Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung gelten für den angrenzenden Gewässerrandstreifen, die Bestimmungen und Verbote gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich zehn Meter für Gewässer erster Ordnung und fünf Meter für Gewässer zweiter Ordnung ab Böschungsoberkante gemäß § 50 Abs.1 WG LSA. Innerhalb bebauter Ortsteile ist die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 zu beachten. Dabei bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab Linie des Mittelwasserstandes und bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungskante ab der Böschungsoberkante. Mögliche Verrohrungen des Gewässers dürfen in keiner Form bebaut werden. Ausnahmen können im Einzelfall von der unteren Wasserbehörde gemäß § 36 WHG i.V.m. § 49 Abs.1 WG LSA bzw. 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA über eine wasserrechtliche Genehmigung bewilligt werden. Diese Genehmigung ist ebenfalls für Gewässerquerungen bzw. -kreuzungen erforderlich. Hierfür ist gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Dies wurde beachtet.</li> <li>- Gewässerrandstreifen betreffen nicht die im Flächennutzungsplan zu behandelnden Grundzüge der Bodennutzung.</li> </ul>
--	---

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

Inhalt der Stellungnahme Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal vom 03.04.2023	Stellungnahme der Verbandsgemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal ist im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt betroffen: Mittellandkanal im Bereich von ca. MLK-km 275 bis MLK-km 297, Wasserstraßenklasse Vb - Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Bundeswasserstraßen nach § 1 Abs.1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Art.87 Abs.1 Satz 1 i.V. mit Art.89 Grundgesetz (GG) im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) stehen. Zur Bundeswasserstraße gehören nach § 1 Abs.4 WaStrG auch die der Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 Abs.1 WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 Abs.1 WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegerechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung hat insoweit für die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs Sorge zu tragen. Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraße einschließlich ihres Zubehörs ist unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung beeinträchtigt wird.</li> <li>- allgemeine Hinweise: Da es sich beim Mittellandkanal um eine Bundeswasserstraße handelt, ist eine Überplanung als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs.2 Nr.2 BauNVO) nicht zulässig. Die Bundeswasserstraße Mittellandkanal sowie alle der Unterhaltung der Bundeswasserstraße dienenden Grundstücke der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung müssen ausgespart werden. Die Planung der Kommune hat an den Grundstücksgrenzen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung zu enden. Die Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung sind in den Planunterlagen mit einer gesonderten Schraffur "Bundeswasserstraße — Verwaltung durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung " zu kennzeichnen. Bei der Planung und Ausweisung von möglichen Ausgleichsflächen ist das WSA MLK / ESK in den weitergehenden Verfahren zu beteiligen, um eine mittelbare oder unmittelbare Betroffenheit meiner Flächen überprüfen zu können. Hiervon ist auszugehen, wenn sich die Flächen für geplante A- und E-Maßnahmen näher als 500m zum Mittellandkanal befinden. Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung stehen für Ausgleichsflächen grundsätzlich nicht zur Verfügung und dürfen durch diese auch nicht mittelbar oder unmittelbar betroffen sein.</li> <li>- Änderungsbereich Nr.15: Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mittellandkanal / Elbe-Seitenkanal (WSA MLK / ESK) muss bei dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren oder Plan-genehmigungsverfahren in jedem Fall beteiligt werden. Darüber hinaus ist das WSA MLK / ESK auch bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes zu beteiligen, um eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf dem MLK ausschließen zu können. Es dürfen keine Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung überplant werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit mittels Schraffur in Plänen die Bundeswasserstraße mit dem Hinweis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verbandsgemeinderat nimmt zur Kenntnis. Zur Abstimmung wurden 31 Änderungsbereiche des wirksamen Flächennutzungsplanes gestellt. Die Darstellung des Mittellandkanals ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits enthalten.</li> <li>- Eine Überplanung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht Gegenstand des zur Abstimmung gestellten Änderungsverfahrens. Der Flächennutzungsplan stellt flächendeckend die Bodennutzung für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde dar. Er umfasst Autobahnen, Schienenverkehrsflächen und Bundeswasserstraßen, die ebenso mit darzustellen sind und keiner gesonderten Schraffur bedürfen.</li> <li>- Der Sachverhalt betrifft nachfolgende Planverfahren. Er bedarf im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keiner Behandlung.</li> </ul>

---

Zusammenfassende Erklärung zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Verbandsgemeinde Flechtingen in 31 Teilbereichen

---

<p>"Bundeswasserstraße —Verwaltung durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung " kenntlich zu machen und darüber hinaus einen entsprechenden Hinweis im Erläuterungsbericht aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Änderungsbereich Nr.19: Die im Textentwurf des Flächennutzungsplanes gemachte Aussage "entfällt, die Fläche ist eine Kompensationsfläche für den Ausbau des Mittellandkanals" trifft nicht mehr zu. Für die Flächen im Änderungsbereich 19 ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Bezug auf Besitz, Nutzungen und Lasten der Ansprechpartner für die Verbandsgemeinde Flechtingen. Das Grundstück in der Gemarkung Mannhausen, Flur 5, Flurstück 2/4 ist bereits durch die BimA in einer Vereinbarung zur Flächenreservierung vertraglich gebunden. Nach den vorliegenden Informationen sollen dort in naher Zukunft A&amp;E Maßnahmen in Form von Erstaufforstungen durchgeführt werden. Inwieweit die Möglichkeit besteht, die Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen ist somit mit der BimA zu klären. (Ansprechpartner: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, Hauptstelle Magdeburg Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4, 39104 Magdeburg) Auf Seite 44 des Entwurfes der Begründung wird der Änderungsbereich 19 weiterhin erwähnt.</li><li>- Änderungsbereiche Nr. 20 und 24: Der Europäische Standard der Technischen Vorschriften für Binnenschiffe (ES-TRIN) regelt alle Belange rund um die Schiffssicherheit. Unter anderem ist dort in Artikel 8.10 "Geräusche der Schiffe" folgende Vorgabe für die Geräuschemissionen geregelt: "Das Fahrgeräusch der Schiffe in einem seitlichen Abstand von 25m von der Bordwand darf den Wert von 75 dB(A) nicht überschreiten." Hinzu kommen gegebenenfalls notwendige Lautsprecherdurchsagen, also sogenannte informationshaltige Geräusche. Die beiden Änderungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Mittellandkanal. Es kann also zu Geräuschemissionen kommen. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen und gegebenenfalls notwendige Anpassungen vorzunehmen. Dieser Hinweis bezieht sich darüber hinaus auch auf den Bereich des Bebauungsplan Sauerberg der Gemeinde Bülstringen, für welchen der Flächennutzungsplan redaktionell angepasst wird.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Aussage, dass die Fläche im Änderungsbereich 19 eine Kompensationsfläche für den Mittellandkanal sei, basiert auf der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes vom 14.11.2022. Daraufhin wurde die Fläche aus den Änderungsverfahren ausgeschlossen. Sie hat somit nicht mehr öffentlich ausgelegen und ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Gegebenenfalls ist in einem weiteren Änderungsverfahren die Wiederaufnahme der Änderung nach Abstimmung mit der BimA möglich oder es kommt eine Einbeziehungssatzung in Frage, die nicht zwingend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.</li> <li>- Die Baugebietsflächen befinden sich in einem Abstand von 1,2 Kilometer und 270 Meter (mit zwischenliegender Bebauung) vom Mittellandkanal entfernt, so dass die Sachverhalte der Schallauswirkungen keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren bedürfen.</li></ul>
---	--

#### 4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt.

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich zusätzlich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich der bisherigen Darstellungen und den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind hierbei nur die Vorhaben, die vor der Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Umweltprüfung zielt auf einen Vergleich zwischen der Änderung des Bauleitplanes (hier Flächennutzungsplan) und der Beibehaltung der Darstellungen ab.

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 Änderungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies betrifft den Entfall der Trinkwasserschutzzonen, der Anlagen der Wassergewinnung und Aufbereitung in Flechtingen, den Aquaglobus in Böddensell und den Vermerk einer Gleisanbindung für das Industriegebiet Bülstringen.

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:

Änderungsbereich 4	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen	1,42 Hektar
Änderungsbereich 7	Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der ehemaligen Kleingartenanlage im Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen nördlich angrenzend an die Bahnlinie Haldensleben-Weferlingen	1,35 Hektar
Änderungsbereich 9	Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"	3,33 Hektar
Änderungsbereich 12	Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen	4,99 Hektar
Änderungsbereich 17	Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik	2,53 Hektar
Änderungsbereich 23	Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	0,90 Hektar
Änderungsbereich 24	Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde	3,96 Hektar
Änderungsbereich 28	Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben	2,71 Hektar
Änderungsbereich 30	bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Ursleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons	2,03 Hektar

- **Schutzgut Mensch**

Die gewerbliche Baufläche des Änderungsbereiches 30 beinhaltet Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Sie grenzt an eine bestehende, ausgeübte gewerbliche Nutzung an. Die Erweiterung ist auf der zur Ortslage abgewandten Seiten des Gewerbegebietes vorgesehen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Ursleben durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den

örtlich vorhandenen Abständen zu Wohnnutzungen ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt im Bebauungsplanverfahren möglich. Die Zufahrten zur gewerblichen Baufläche berührt die Ortslagen Uhrsleben. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist der Sachverhalt auf der Ebene der Bebauungsplanung zu untersuchen. Die Lage der gewerblichen Baufläche im Osten der Ortslage berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Die Wohngebiete der Änderungsbereich 9, 17, 23, 24 und des Sondergebietes für ein Kurhotel sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein wesentliches Konfliktpotential ist bei den fünf Änderungsbereichen nicht gegeben. Die Wohnbaufläche in Flechtingen (Nr.9) grenzt östlich an die Verwaltung der Norddeutschen Naturstein GmbH an. Am Standort befinden sich Büronutzungen, die als nichtstörend einzustufen sind. Die Bauflächen der Änderungsbereiche Nr.12, Nr.17, Nr.23 und Nr.24 befinden sich nicht in der Nähe störender Nutzungen.

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

#### • **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 in den Änderungsbereichen Nr.7, Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr. 23, Nr.24 Nr.28 und Nr.30 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind intensiv genutzte Ackerflächen (Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil) und Nr.30), eine aufgegebene Kleingartenanlage (Änderungsbereich Nr.7), Grünland intensiv genutzt (Änderungsbereich Nr.23), eine Mischung aus Garten, Ruderal- und Ackerflächen (Änderungsbereich Nr.24) oder ein Sportplatz (Änderungsbereich Nr.28). Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt 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. Hierzu kann auf Maßnahmen des Kompensationsflächenpools im Bereich der Alleraue oder des Drömlings zurückgegriffen 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 ist der Änderungsbereich Nr.30 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 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.

Die Änderungsbereiche Nr. 4 und Nr. 17 (östlicher Teil) befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut. In Bezug auf

die Auswirkungen für die Fauna sind 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. Der Änderungsbereich Nr.17 ist insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage.

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**

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, die im den Änderungsbereich Nr.30 betroffen sind, haben eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 10 Hektar erheblich. Der Eingriff ist in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für die Wohnbauentwicklung und 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.

Die Flächen für Photovoltaikanlagen sind in der Regel nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden in diesen Bereichen sind anthropogen verändert und werden nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt meist keine weitere Versiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden teilweise zurückgebaut.

- **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 Sonderbauflächen Photovoltaikanlagen (Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (östlicher Teil) und Nr.28) aus.

Der Änderungsbereich Nr.17 befindet sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Flächen sind nicht Bestandteil einer Wasserschutzzone. Die geplante Wohnnutzung ist in der Wasserschutzzone III allgemein zulässig. Sie steht damit dem Belang des Grundwasserschutzes nicht entgegen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser in den anderen Änderungsbereichen 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 zur Versickerung zu bringen. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

- **Klima/Luft**

Die Umsetzung der Planung in den Änderungsbereichen Nr.4, Nr.7, Nr.17, Nr.23 und Nr.28 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sie sind kleinflächig oder bereits versiegelt 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.

Dies trifft auf die Änderungsbereiche Nr. 9, Nr.12, Nr.24 und Nr.30 zu. 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.

Die Änderungsbereiche liegen nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.12, Nr.24 und Nr.28) oder mangelhaft (Änderungsbereiche Nr.5 und Nr.17 (westlicher Teil)) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen der vorgenannten Änderungsbereiche 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 der Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug oder im Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug können die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Der Änderungsbereich Nr.17 östlich der Kreisstraße nach Klüden umfasst eine Fläche, von der im Bestand bereits erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeht. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung des Ortsrandes 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.

Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.23 und Nr.30 befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft. Sie sind landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und durch bauliche Anlagen geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich. Beide Bereiche weisen eine vorhandene Eingrünung auf, die die Wirkung im Landschaftsbild mindert. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert. Insbesondere auf eine Eingrünung gegenüber den offenen Feldbereichen ist zu achten.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für die Änderungsbereiche 11, 12 und 25 gilt, dass erdeingreifende Baumaßnahmen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern führen können. Aus facharchäologischer Sicht kann Vorhaben in den vorgenannten Änderungsbereichen nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird

(Sekundärerhaltung). Für den Änderungsbereich 30, die bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich zahlreiche bekannte archäologische Fundstellen. Dabei handelt es sich zum Teil um Siedlungen und Gräberfelder, die größtenteils bei Ausgrabungen im Zusammenhang mit dem Bau bzw. der Verbreiterung der Autobahn A2 erkannt wurden, zum Teil auch um über Lesefunde bekannte Fundplätze. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsraster (1.Dokumentationsabschnitt) mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer denkmalrechtlichen Genehmigung abzuwenden.

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, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Änderungsbereich Nr. 4 ist voraussichtlich nicht mit ausgleichspflichtigen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Auf eine Eingrünung des Gebietes nach Norden ist zu achten.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in den Änderungsbereichen Nr.7 und Nr.28 bleiben voraussichtlich gering. Die Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule werden als Grünland genutzt. Die zu beseitigenden Gehölze sind durch eine dornenreiche Hecke an der Grenze des Gebietes zum Außenbereich zu ersetzen, die für europäische Vogelarten geeignete Habitatbedingungen bieten.

Die Eingriffe in die Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 sind durch eine Eingrünung der Gebiete gegenüber den offenen Außenbereichen zu mindern. Die Kompensation der Eingriffe kann im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nordwestlich von Flechtingen durch die Herstellung von Waldbereichen oder durch lineare im Flächennutzungsplan nicht darzustellende Maßnahmen des ökologischen Verbundsystems entlang der Spetze erfolgen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches Nr. 17 ist zu berücksichtigen, dass die Gehölzbereiche entlang der Kreisstraße in Richtung Klüden erhalten bleiben. Die Kompensation der Inanspruchnahme der Ackerflächen für eine Wohnbebauung kann durch eine Gehölzhecke nach Norden erfolgen.

Die Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen der Stallanlagen und des landwirtschaftlichen Betriebshofes ist voraussichtlich nicht mit ausgleichspflichtigen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Beim Änderungsbereich Nr.23 handelt es sich um eine kleinflächige Änderung, die entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes durch eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf den verbleibenden Grünlandflächen kompensiert werden kann. Gesonderter Darstellungen im Flächennutzungsplan bedarf es hierfür nicht.

Der Änderungsbereich Nr.24 greift großflächig in vorhandene Nutzungsstrukturen ein, so dass hierfür voraussichtlich ein externer Ausgleich erforderlich wird. Dieser soll im Rahmen der Ökomaßnahme Torfstich oder auf Flächen des Naturparks Drömling erfolgen. Hierfür ist keine gesonderte Darstellung erforderlich.

Für den Änderungsbereich Nr. 30 sind Maßnahmen des gebietsintegrierten Ausgleichs durch die Anpflanzung von Randeingrünungen vorzusehen. Diese werden zur Kompensation nicht ausreichen. Ergänzende Kompensationsmaßnahmen sind 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.

Weitere Maßnahmen sind im Landschaftsplan Flechtingen, im Landschaftsrahmenplan und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung sollten Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt im Änderungsbereich Nr.30 geprüft werden.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.28 und des östlichen Teiles Nr.17 für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden im Rahmen des Konzeptes Freiflächenphotovoltaik geprüft und für die Nutzung im Vergleich mit anderen Flächen nach den angewendeten Kriterien als geeignet bewertet. Eine gesonderte Untersuchung von Planungsalternativen ist daher nicht erforderlich.

Für den Änderungsbereich Nr.9 wurden zunächst für die bauliche Entwicklung in Flechtingen die bereits überwiegend versiegelten Flächen der Stallanlagen im Norden von Flechtingen herangezogen. Diese reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus, da aufgrund des Arbeitskräftebedarfes der Kurkliniken in Flechtingen dringend für Bauplätze in großem Umfang benötigt werden.

Es ist daher notwendig, zur Deckung des Bedarfes Außenbereichsflächen, die bisher nicht baulich genutzt wurden, in Anspruch zu nehmen. Für eine zukünftige Wohnnutzung kommen die Flächen südlich des Baugebietes Hinter Heuers Garten östlich des Standortes der Verwaltung der Norddeutschen Naturstein GmbH oder die Flächen östlich des Baugebietes Hopfenbreite in Frage. Standorte im Norden scheiden aufgrund der Grünlandnutzung entlang der Spetze, der Nähe zu gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr aus. Erweiterungen in Richtung Westen stehen das Landschaftsschutzgebiet und der Betriebsstandort der Firma Reupke sowie der Sportplatz entgegen.

Die Standorte südlich des Baugebietes Hinter Heuers Garten und östlich des Baugebietes Hopfenbreite ergänzen sinnvoll die Ortsstruktur von Flechtingen, greifen jedoch in landwirtschaftlich genutzte Böden ein. Der Standort östlich der Hopfenbreite weist eine mittlere Ertragsfähigkeit und südlich Hinter Heuers Garten eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit der Böden auf. Die Flächen südlich Hinter Heuers Garten weisen eine bessere Erreichbarkeit der Erholungsgebiete, zum Kurpark und den Waldflächen zwischen Flechtingen und Altenhausen, auf, so dass die Gemeinde entschieden hat, hier auf einer Fläche von 3,33 Hektar Wohnbauflächen darzustellen.

Das Kurangebot in Flechtingen soll mittelfristig durch ein Kurhotel im Änderungsbereich Nr.12 ergänzt werden, dass nicht ärztlich verordnete Kuraufenthalte ermöglicht. Das Kurhotel ist hinsichtlich seiner Lage der Bedingung unterworfen, die sich nicht allein am Eingriff in den Naturhaushalt orientieren, sondern an funktionelle Verbindungen zu den vorhandenen Kurkliniken und der guten Erreichbarkeit des Kurparks. Diese Bedingungen erfüllt nur ein Standort westlich des Kurparks. Hierbei wurde die westlich angrenzende Fläche gewählt, die die geringste Wertigkeit für Natur und Landschaft aufweist. Aufgrund der Größe der Fläche des Standortes ist eine parkartige Gestaltung der Außenbereiche möglich. Weitere Standortalternativen sind daher nicht zu untersuchen.

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Dorst der Gemeinde Calvörde war im Flächennutzungsplan die Auslastung des Baugebietes im Osten der Ortschaft bei teilweiser Rücknahme des Baugebietes vorgesehen. Dies ist inzwischen erfolgt, die Flächen sind bebaut. Weitere Möglichkeiten zur Wohnbauflächenentwicklung bestehen im Änderungsbereich Nr.17 in einer Baulücke nördlich der Dorfstraße zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung und der Kreisstraße K 1141 in Richtung Klüden für 2 Bauplätze. Zu der hier vorhandenen, ortsintegrierten Lage kommen nur Flächen in Frage, die stärker in den Außenbereich eingreifen. Für die Deckung des Wohnflächenbedarfes in Wegenstedt wurden mehrere Planungsalternativen untersucht. Als besonders geeignet wurde die Bebauung entlang des im Bestand ausgebauten Wiesenweges eingeschätzt, da dort bereits eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden ist. Angrenzend weist der Wiesenweg von der Neuen Straße und von Norden von der Oebisfelder Straße bebaute bzw. derzeit im Bau befindliche Grundstücke und eine Baulücke mit einer Größe ca. 0,9 Hektar auf.

Der Wohnbauflächenbedarf für den Flecken Calvörde soll im Änderungsbereich Nr.24 zwischen der Siedlung und der Bahnhofstraße gedeckt werden. Die in die Ortsstruktur integrierten Flächen eignen sich für eine bauliche Nutzung. Sie befinden sich im Nordwesten Calvördes. In Calvörde bestehen verschiedene Möglichkeiten der ortsintegrierten Wohnbauflächenentwicklung, die in gleicher Weise geeignet sind. Zunächst wurde eine Entwicklung im Bereich der Milchfeldstraße geprüft, da die Flächen dort aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal eine nachgefragte Wohnlage aufweisen. Die an der Milchfeldstraße vorhandenen Flächen können nicht geordnet entwässert werden, deshalb wurde auf die Flächen zwischen Bahnhofstraße und Siedlung ausgewichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei den alternativen Entwicklungsmöglichkeiten ähnlich hoch wie am gewählten Standort.

Der Ergänzung der gewerblichen Baufläche in Ursleben liegt das konkrete Erweiterungsinteresse des ansässigen Logistikbetriebes zu Grunde, so dass nur Flächen in Frage kommen, die an das bestehende Betriebsgelände angrenzen. Eine Entwicklung des Änderungsbereiches Nr.30 nach Westen ist aufgrund der dort vorhandenen immissionsempfindlichen Ortslage Ursleben nicht möglich. Die Eingriffe bei einer Entwicklung in Richtung Südosten oder Nordosten sind in etwa gleich groß. Die Fläche südöstlich angrenzend an den bestehenden Standort wurde aufgrund der größeren Entfernung zur Ortslage der Vorrang eingeräumt.

## **6. Zusammenfassung**

Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes dient vorrangig der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes, gewerblichen Bauflächen für die Entwicklung ortsansässiger Betriebe, der Entwicklung des Kurstandortes Flechtingen und der Förderung regenerativer Energiequellen durch die Darstellung Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Weiterhin werden inzwischen vollzogene Änderungen von Wasserschutzgebieten und Anlagen der Wassergewinnung nachgetragen und Flächen für einen Bahnanschluss des Industriestandortes Bülstringen vermerkt. Dies fördert die Belange des Wohnbedarfes, der Wirtschaft einschließlich der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Kurwesens in Flechtingen und der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 1 Abs.6 BauGB. Beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe und von Natur und Landschaft durch Siedlungsentwicklungen in den Außenbereich. Dies ist erforderlich, ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde geführt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der bedarfsgerechten Ortsentwicklung die Beeinträchtigung vorstehender Belange. Für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Flächen in der Allerniederung, dem Seelschen Bruch und dem Drömling geeignet sind. Die konkrete Zuordnung ist in den Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Verbandsgemeinde Flechtingen, Juli 2023

gez. Tim Krümmling (Siegel)

T.Krümmling  
Verbandsgemeindebürgermeister