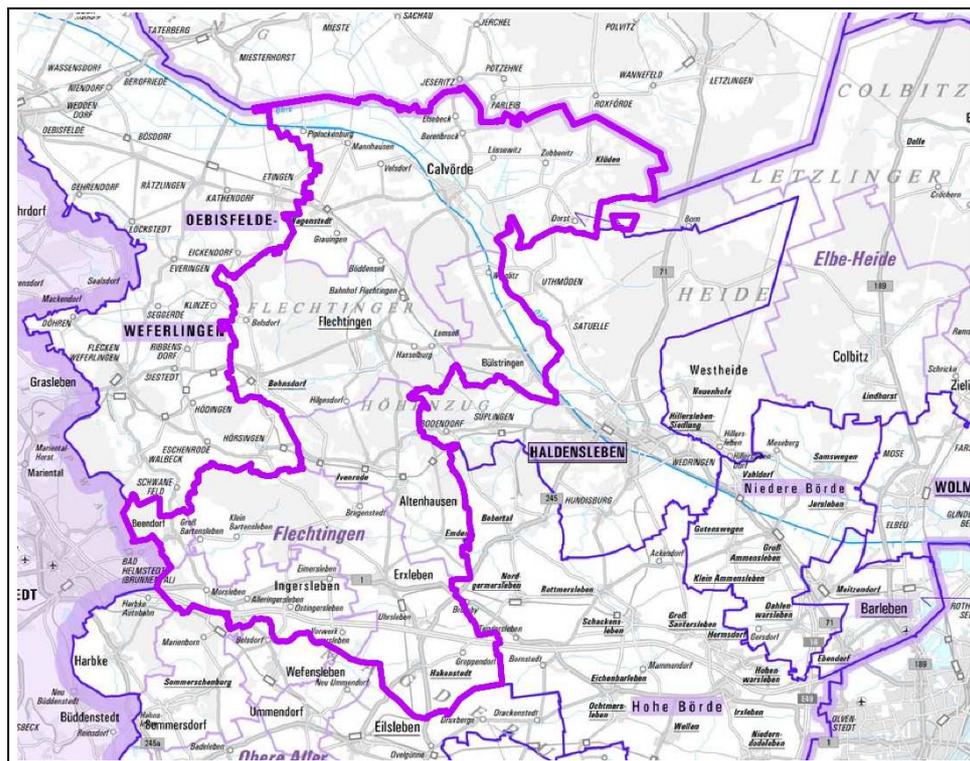




# Verbandsgemeinde Flechtingen Landkreis Börde

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

### 3.Änderung des Flächennutzungsplanes in 31 Teilbereichen Abschrift der Urschrift



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG - TEIL A	
1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE	3
1.1. Allgemeine Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2. Rechtsgrundlagen	5
1.3. Plangrundlage	5
1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.5. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen	17
2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Verbandsgemeinde Flechtingen	18
2.2. Ergänzung des gesamträumlichen Konzeptes für Freiflächenphotovoltaikanlagen	23
3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	31
3.1. Entfall der nachrichtlich übernommenen Wasserschutzzonen und des Standortes der Trinkwassergewinnung östlich von Flechtingen	31
3.2. Entfall des Wasserwerkes Flechtingen	
3.3. Entfall der dargestellten Versorgungsanlagen für Wasser Aquaglobus Böddensell	31
3.4. Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen	31
3.5. Darstellung einer gemischten Baufläche für zwei Bauplätze am Westrand des Ortsteiles Böddensell der Gemeinde Flechtingen	32
3.6. Darstellung einer gemischten Baufläche für 3 bis 5 Baugrundstücke am Sportplatz im Norden von Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen	32
3.7. Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der ehemaligen Kleingartenanlage des Ortsteiles Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen nördlich angrenzend an die Bahnlinie Haldensleben – Weferlingen	32
3.8. Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen	33
3.9. Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich der bestehenden Wohnbauflächen des Baugebietes "Hinter Heuers Garten"	33
3.10. Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der Stellplatzanlage am Kurhaus Flechtingen	33
3.11. Korrektur der Abgrenzung des Kurparkes Flechtingen	34
3.12. Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich der Kurklinken im Luftkurort Flechtingen	34
3.13. Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen	34
3.14. Darstellung der Wohnbaufläche im Norden von Beendorf entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	35
3.15. Aufnahme Vermerkes für einen vorgesehenen Gleisanschluss des Industriegebietes Bülstringen	35
3.16. Darstellung einer Ergänzung der gemischten Baufläche im Ortsteil Lössewitz der Gemeinde Calvörde nördlich des Friedhofes	35
3.17. Verlagerung der vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte als Sonderbaufläche Photovoltaik	36

3.18.	Vergrößerung der gemischten Bauflächen des Ortsteiles Grauingen der Gemeinde Calvörde im Süden in Richtung des Spielplatzes	36
3.19.	Abrundung der gemischten Bauflächen im Nordwesten des Ortsteiles Mannhausen der Gemeinde Calvörde	36
3.20.	Erweiterung der Wohnbauflächen am Alten Weg in Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde	37
3.21.	Darstellung der Wasserfläche des Röhenteiches im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	37
3.22.	Darstellung einer Wohnbaufläche an der Straße nach Mannhausen im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	37
3.23.	Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	37
3.24.	Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde	38
3.25.	Darstellung einer Wohnbaufläche "Hinter den Gärten" im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen	38
3.26.	Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen	39
3.27.	Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Bahnstrecke im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen auf einer teilweise bereits bebauten Fläche	39
3.28.	Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben	39
3.29.	Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der Ortslage Uhrleben der Gemeinde Erxleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche nördlich der Thiestraße	40
3.30.	Bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrleben der Gemeinde Erxleben zur Entwicklung des ansässigen Logistikunternehmens Emons	40
3.31.	Rücknahme einer ehemaligen gewerblichen Baufläche am Bahnhof Erxleben zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt für einen Radweg auf der Bahntrasse	40
3.32.	Redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes für den Bereich der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden	41
4.	AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	43
4.1.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	43
4.2.	Belange der Sicherung der Energieversorgung	46
4.3.	Belange des Bergbaus und der Geologie	48
4.4.	Belange der Archäologie und Denkmalpflege	49
4.5.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	50
5.	PRIVATE BELANGE	51
6.	ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	51
7.	VERFAHREN	51
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	51
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung	52
8.	FLÄCHENBILANZ	53
	UMWELTBERICHT - TEIL B	55

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS – ALLGEMEINE ZIELE**

#### **1.1. Allgemeine Ziele 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 Röthenteiches 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 Betriebserweiterung 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.

## **1.2. Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6 S.1)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6 S.3)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

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

## **1.3. Plangrundlage**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter wurden auf den aktuellen Stand 2017-2020 aktualisiert. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Verbandsgemeinde im Rahmen des Geodatenleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18/1-17108/2010 erteilt.

#### 1.4. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

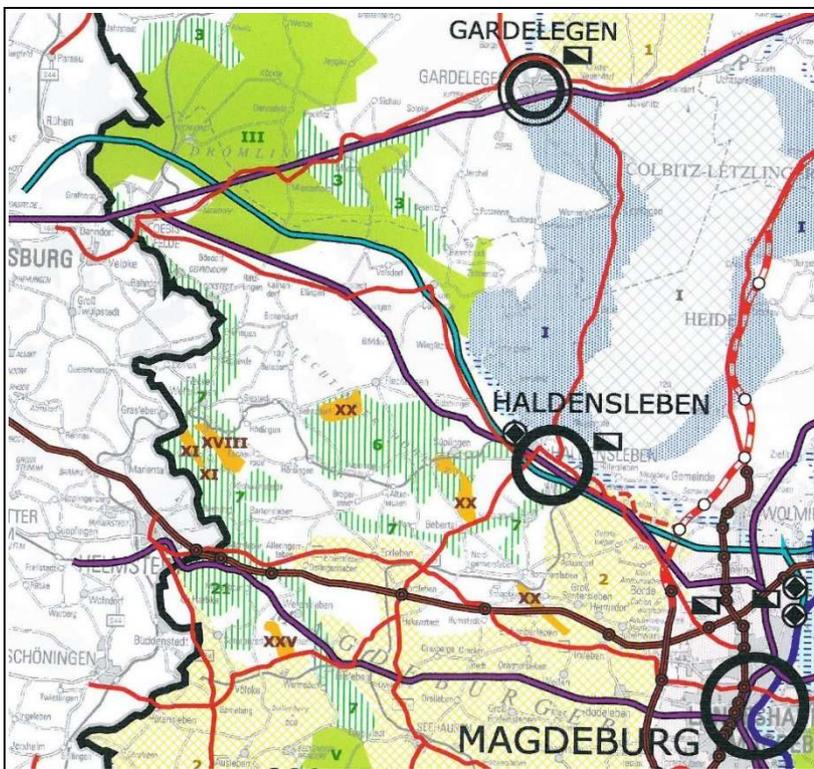
Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in der Stellungnahme zur vorliegenden Flächen-nutzungsplanänderung festgestellt, dass sie raumbedeutsam ist. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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

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

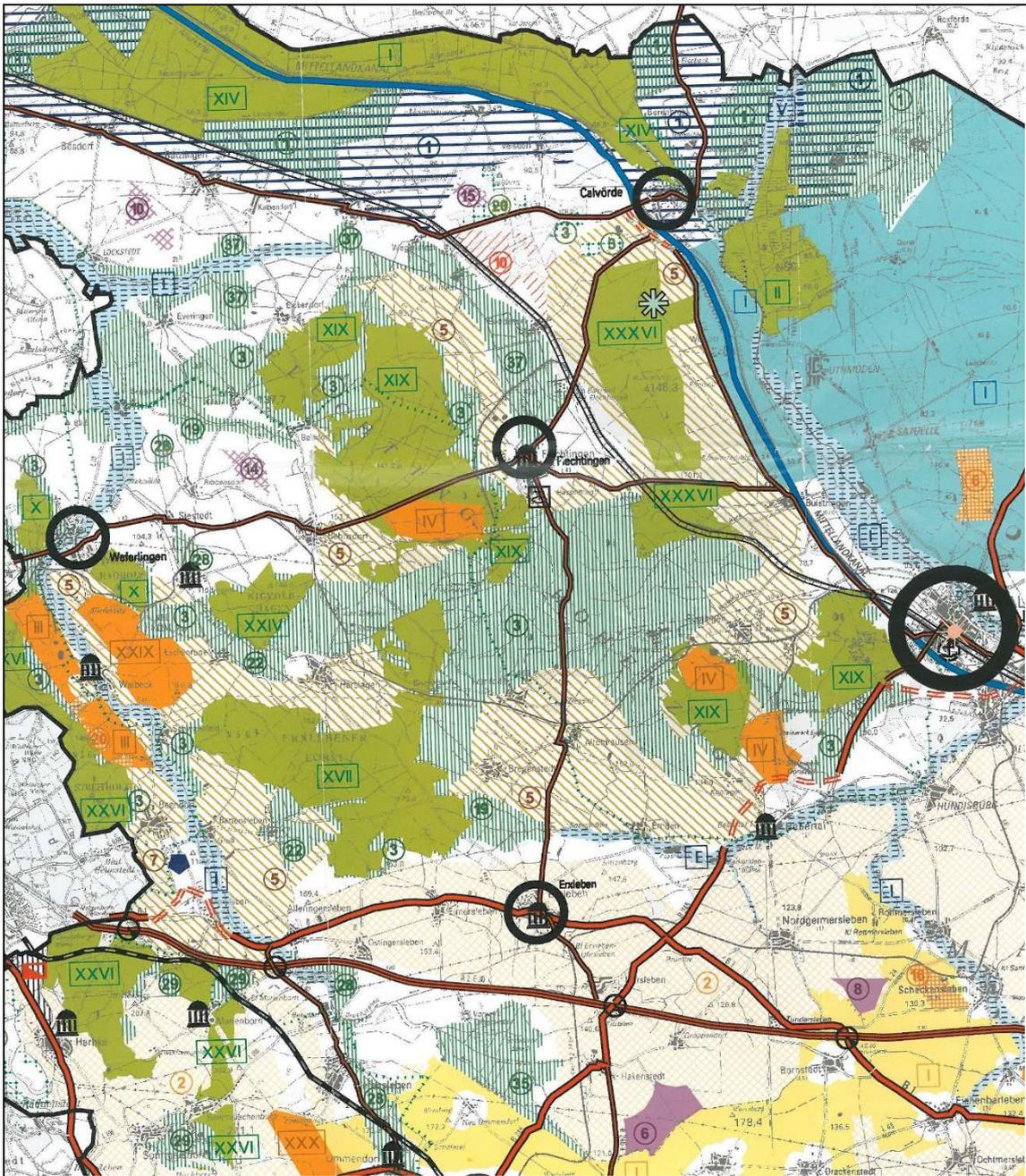
Für die Verbandsgemeinde Flechtingen gelten zum Zeitpunkt der Änderung des Flächen-nutzungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160)



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2 L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan inzident als unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde geht jedoch davon aus, dass der Plan weiterhin anzuwenden ist, da das Urteil nicht in einem Normenkontrollverfahren erfolgte und nur der Teilinhalt der Windenergie als unwirksam festgestellt wurde.



Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006

- Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 29.09.2020 wurde der 2. Entwurf beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Weiterhin ist derzeit der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" in Aufstellung. In diesem Plan werden vorab die grundzentralen Orte festgesetzt. Maßgeblich ist derzeit der 3. Entwurf vom 01.02.2023. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Hierin sind Calvörde und Flechtingen als funktionsteiliges Grundzentrum vorge-

sehen. Zwischen den Gemeinden Calvörde und Flechtingen und der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde hierzu ein raumordnerischer Vertrag vorbereitet und mit der Regionalen Planungsgemeinschaft abgestimmt. Weiterhin wurde beschlossen einen Sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" aufzustellen.

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 Abs.2 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seine Teilräume im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs.2 des Raumordnungsgesetzes durch zusammenfassende überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu ordnen und zu sichern. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Grundlegende Ziele für die Planungsregion Magdeburg sind gemäß dem zweiten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes:

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

Räumlich und sachlich konkrete Ziele oder in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die die Änderungen des Flächennutzungsplanes unmittelbar betreffen, sind:

#### ländlicher Raum

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,*

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

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

Die Verbandsgemeinde Flechtingen setzt diese landesplanerischen Zielstellungen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes um, indem:

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

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes stellt darüber hinaus differenzierend Potenziale für raumbezogene Entwicklungsziele für die Gebietstypen dar. Die Verbandsgemeinde Flechtingen wird folgenden Gebietstypen zugeordnet:

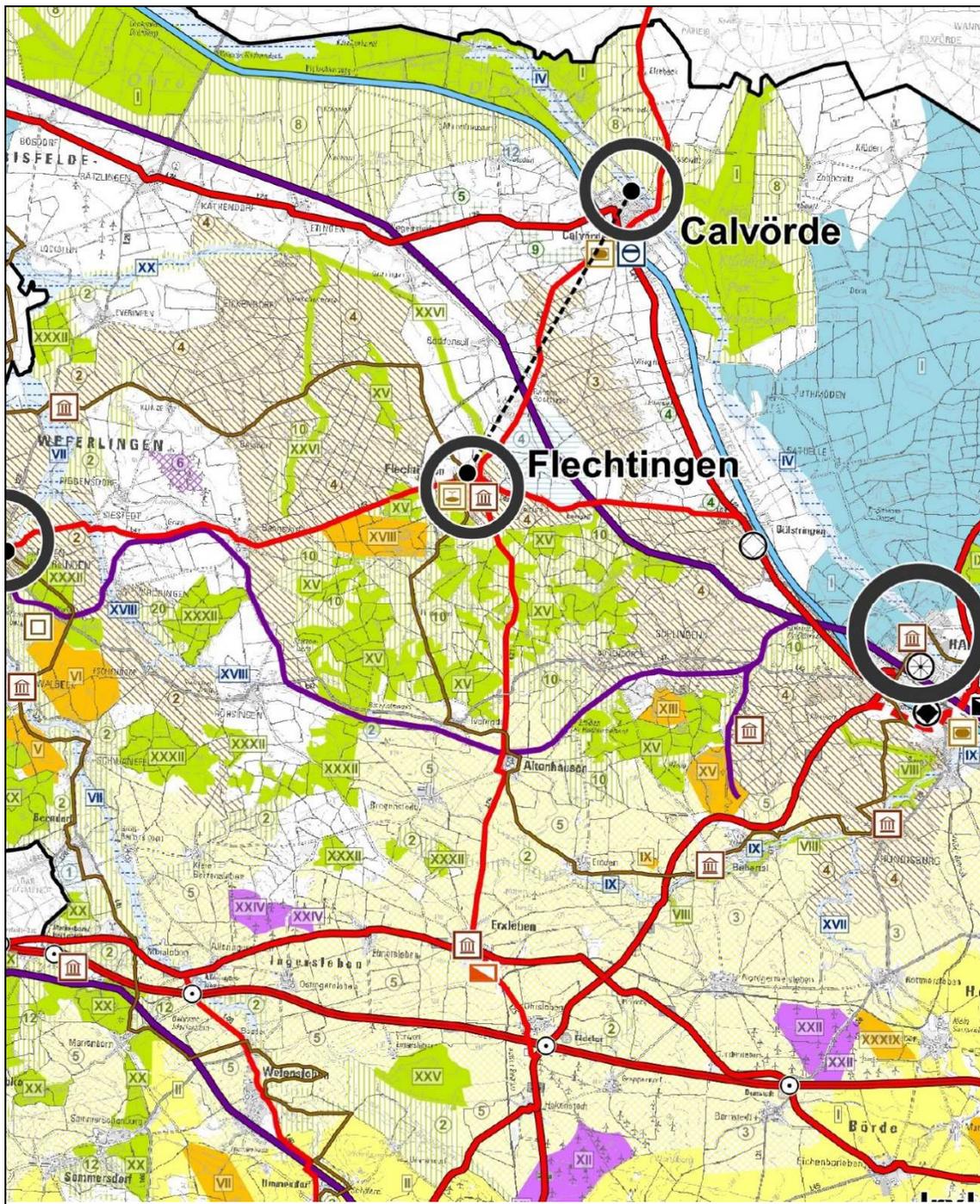
- ländlicher Raum Typ 2 (Wachstumsraum)  
Standort Calvörde des Clustermanagements MAHAREG Automotive
- ländlicher Raum Typ 3a (günstige Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft)  
Ohre-Aller-Hügelland (Gemeinden Bülstringen, Beendorf, Altenhausen) und Börde-Hügelland (Gemeinden Erxleben, Ingersleben)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

Diese Potenziale werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die vorliegenden Änderungen haben hierauf keinen wesentlichen Einfluss.

### Entwicklungsachsen

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

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



Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg

Die Verbandsgemeinde Flechtingen setzt dieses Ziel der Raumordnung um, indem der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung an den grundzentralen Standorten Flechtingen Bahnhof und Calvörde orientiert werden. Weitere für die regionale Wirtschaftsentwicklung wichtige Standorte wie Bülstringen, Erxleben und Ufersleben sind punktuell ausgebildet, so dass bandartige Entwicklungen vermieden werden.

### zentralörtliche Gliederung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

*zu entwickeln."*

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

Ziel Z 31: *"Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um*

*zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass*

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

Aufgrund der vorstehenden Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde festgestellt, dass die bisher festgesetzten drei Grundzentren für sich allein nicht in der Lage sind, alle Anforderungen, die an ein Grundzentrum gestellt werden, zu erfüllen. Der 2.Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes und der sachliche Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" sehen daher nur noch ein Grundzentrum im Gebiet der Verbandsgemeinde vor, dass aufgrund gewachsener Strukturen funktionsteilig zwischen Flechtingen und Calvörde aufgeteilt wurde. Der zweite Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes führt aus:

Ziel 27: *"Eine Teilung der grundzentralen Funktionen erfolgt zwischen den Orten:*

...  
*1. Flechtingen und Calvörde ..."*

Die Aufteilung der grundzentralen Funktionen in § 2 Abs.6 des raumordnerischen Vertrages sieht vor, dass der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus in Flechtingen erfolgt. Die Verbandsgemeinde setzt dieses Planungsziel in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes um, in dem die wesentlichen zusätzlichen Entwicklungspotenziale am grundzentralen Standort Flechtingen (südlich des Baugebietes Hinter Heuers Garten und ehemalige Stallanlagen) erfolgt. Die Baufläche im Flecken Calvörde dient ausschließlich dem Eigenbedarf der Gemeinde Calvörde. Die vorgesehenen Bauflächenerweiterungen in den anderen Orten sind geringfügig. Sie dienen der Bedarfsdeckung des Eigenbedarfes.

### Wirtschaft

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

Ziel Z 59: *"Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung."*

Ziel Z 60: *"Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen."*

Änderungen gewerblicher Gebiete sind in Ingersleben vorgesehen. Bei dem Standort handelt es sich um eine Entwicklungsfläche für ein am Standort ansässiges Logistikunternehmen. Dies ist dem Eigenbedarf zuzuordnen.

### Energie

Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Ergänzung des Konzeptes für Freiflächenphotovoltaikanlagen und die Darstellung von insgesamt vier zusätzlichen Flächen für Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan. Der Landesentwicklungsplan 2010 legt hierzu fest:

Ziel Z 115: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*

- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen."*

G 84: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden."*

G 85: *"Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden."*

Die vorstehenden Kriterien wurden bei der Auswahl der Standorte für die Freiflächenphotovoltaikanlagen berücksichtigt. Die Anlagenstandorte sind auf dem Gelände ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe (Böddensell und Dorst), einer ehemaligen Kleingartenanlage entlang der Bahnstrecke (Behnsdorf) und auf einer ehemaligen Kiesgrube, die später als Sportplatz genutzt wurde, (Alleringersleben) vorgesehen.

### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

#### Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

"...

3. *Teile des Drömling ...*
6. *Teile des Flechtinger Höhenzuges*
7. *Fließgewässer im Bördehügelland*

..."

Im Regionalen Entwicklungsplan wurden konkretisierend oder ergänzend folgende Flächen als Bestandteile von ökologischen Verbundsystemen festgelegt:

"...

1. *Drömling*
3. *Lappwald*
37. *Spetzeniederung*

..."

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (LEP-LSA 2010, Z 120).

Die Änderungsbereiche 4, 5, 13, 14, 16, 18, 26 und 28 befinden sich innerhalb von Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Die Änderungsbereiche 4, 13 und 28 betreffen bereits baulich genutzte Fläche oder Flächen des Siedlungsbereiches, die als Bauflächen nachgenutzt werden sollen. Der Vorbehalt wird hierdurch nicht erkennbar beeinträchtigt. Die Änderungsbereiche 5, 16, 18 und 26 umfassen kleinere Teilflächen am Siedlungsrand, die für die Vernetzung von Biotopstrukturen, die sich überwiegend an den Gewässern orientiert, keine wesentliche Bedeutung haben. Hier wird vorliegend der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen für die Eigenentwicklung der Orte der Vorrang eingeräumt. Der Änderungsbereich 14 (Beendorf) ist bereits wirksam mit einem Bebauungsplan überplant und somit von dem Vorbehalt ausgenommen.

#### Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Im Landesentwicklungsplan sind Flächen der Gemarkungen Erxleben, Ursleben, Hakenstedt, Eimersleben und Ostingersleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes beinhaltet darüber hinaus auch Flächen in den

Gemarkungen Alleringersleben, Altenhausen Bartensleben, Bregenstedt und Emden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Es handelt sich hierbei um westliche Ausläufer der Magdeburger Börde.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-LSA 2010, Z 129). Der Vorbehalt für landwirtschaftliche Nutzung wird beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Eine Betroffenheit vom wirksamen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist für die Änderungsbereiche 29 Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der Ortslage Uhrleben der Gemeinde Erxleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche nördlich der Thiestraße und im Bereich 30 der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Uhrleben der Gemeinde Erxleben gegeben. Beim Änderungsbereich 29 handelt es sich nur um die Verlagerung einer Fläche, von der sich beide Flächen im Vorbehaltsgebiet befinden. Die neu dargestellte Fläche ist eine landwirtschaftliche Splitterfläche ohne aktive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Wesentliche Auswirkungen auf den Vorbehalt sind somit nicht zu verzeichnen. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Uhrleben umfasst ein bestehendes Unternehmen, das standörtlich vergrößert wird. Hierdurch sind Eingriffe in das Vorbehaltsgebiet zu erwarten, die erforderlich sind, um bedarfsgerecht Flächen für die gewerbliche Entwicklung bestehender Betriebe bereit zu stellen. Dies rechtfertigt den Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzung trotz erhöhtem Gewicht. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist darüber hinaus die Fläche des Änderungsbereiches 25 "Hinter den Gärten" im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vorgesehen. Bei der Fläche im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen handelt es sich um eine kleinflächige Abrundung entlang eines vorhandenen Weges. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den Eigenbedarf wird hier der Vorrang eingeräumt.

#### Vorranggebiete für die Wassergewinnung

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

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

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

Im Vorranggebiet ist zu beachten, dass bei Maßnahmen, die den Geschützteitsgrad des Grundwasserkörpers verändern bzw. beeinträchtigen, die untere Wasserbehörde des Landkreises Börde im Voraus zu kontaktieren ist. Hierzu zählen sämtliche Erdarbeiten, auch die, die gering bis nicht wasserleitende Schichten erschließen, bzw. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können. Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungen, mit denen erhebliche Risiken für das Schutzgut Wasser verbunden sind, für die kein äquivalentes Schutzpotalential erreichbar ist, nur bedingt, bzw. nicht genehmigungsfähig sind. Dies gilt auch außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete in Vorranggebieten für die Wassergewinnung. Weiterhin können wasserintensive Nutzungen aufgrund der angespannten Dargebotssituation in bestimmten Gebieten nicht mehr zugelassen bzw. erweitert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft mit dem Änderungsbereich 17 "Dorst" das Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Die Planänderung beinhaltet eine geringfügige Ausweitung der für die Deckung des Wohnbedarfes vorgesehenen Fläche und die Darstellung von Sonderbauflächen für Photovoltaik. Aus diesen Änderungsinhalten resultieren keine Eingriffe

in den Boden, die zu einer Änderung der Bewegung, der Höhe oder der Beschaffenheit des Grundwassers führen. Eine Beeinträchtigung des Vorranges der Wassergewinnung ist somit nicht gegeben.

#### Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung

Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung in den Trinkwasserschutzzonen III der Wasserwerke Beendorf, Bischofswald und Velsdorf vorgesehen. Ein Vorbehalt besteht auch in der aufgehobenen Trinkwasserschutzzone III des stillgelegten Wasserwerkes Flechtingen. Dessen Flächen sind nicht mehr für die Trinkwassergewinnung vorgesehen. In derzeit wirksamen Regionalen Entwicklungsplan sind Vorbehaltsgebiete nur im Bereich von Velsdorf festgelegt.

Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit Wasservorkommen, die im Interesse der Trinkwasserversorgung kommender Generationen langfristig gesichert werden sollen (LEP-LSA 2010, Z 143). In den Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Im Vorbehaltsgebiet Drömling und im geplanten Vorbehaltsgebiet Velsdorf befindet die Wohnbaufläche im Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde. Zwischen der Wohnbaufläche Velsdorf und dem Vorbehaltsgebiet bestehen keine Konflikte. Die Wohnnutzung ist in der Wasserschutzzone III zulässig und steht der Wassergewinnung nicht entgegen.

#### Vorranggebiete für den Hochwasserschutz

Der westliche Bereich des Änderungsbereiches 28 liegt innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Vorranggebietes für Hochwasserschutz "Aller".

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen (LEP-LSA 2010, Z 121).

Für die Festlegung von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz werden alle ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. einstweilig gesicherte Überschwemmungsgebiete betrachtet. Der Änderungsbereich 28 liegt außerhalb eines ausgewiesenen bzw. einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Durch die begrenzte räumliche Lage und Wirkung ist ein Zielkonflikt nicht zu befürchten und eine Vereinbarkeit mit dem festgelegten Vorranggebiet gegeben.

#### Vorranggebiete für die untertägige Rohstoffgewinnung

Die Änderungsbereiche 4, 5, 16, 18, 20, 22, 23 und 24 liegen innerhalb des im Landesentwicklungsplan 2010 unter Ziffer 4.2.3. Z 136 ausgewiesenen untertägigen Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr.1 "Kalisalzlagerstätten Zielitz einschließlich der Erweiterung übertägiger Anlagen und Halden". Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Bergbauunternehmen abgestimmt. Auswirkungen auf die Gewinnung des Rohstoffes sind nicht gegeben.

#### Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Die Änderungsbereiche 8, 12, 25 und 27 liegen innerhalb des im Regionalen Entwicklungsplanes 2006 unter Ziffer 5.7.2.4 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr.5 "Flechtinger Höhenzug / Harbke-Allertal / Calvörder Berge". Der Änderungsbereich 14 liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr.7 "Lappwald".

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind (LEP-LSA 2010, Z 144).

Bei den Änderungsbereichen 8 und 27 handelt es sich um bereits baulich genutzte Gebiete. Der Änderungsbereich 8 soll durch Abriss der Stallanlagen und eine Nachnutzung als Wohnbaufläche aufgewertet werden. Beeinträchtigungen des Vorbehaltes sind somit nicht zu erkennen. Der Änderungsbereich 27 wurde bestandsorientiert dargestellt. Das Vorhaben der Errichtung eines Kurhotels im Änderungsbereich 12 fördert die Belange des Tourismus und der Erholung. Durch die Planung im Änderungsbereich 25 (Emden) sind die Belange von Tourismus und Erholung nicht wesentlich betroffen.

Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes legt im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen folgende Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung fest:

"...

3. *Calvörder Berge*

4. *Flechtinger Höhenzug*

..."

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet Nr.4 betrifft nur Teilflächen des Gesamtgebietes, ist jedoch als genereller Vorbehalt im Raum Flechtingen - Altenhausen - Allertal für Tourismus und Erholung zu verstehen. Beeinträchtigungen der in Aufstellung befindlichen Vorbehaltsnutzung sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar

#### Kurstandorte

Als regional bedeutsame Kurstandorte sind im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehen:

Ziel Z 127: *"In der Region Magdeburg sind folgende regional bedeutsame Kurstandorte festgelegt, die zur Erholung, Regeneration und Rehabilitation der Bevölkerung auszubauen sind.*

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

Die Sicherung und der Ausbau von Flechtingen als Luftkurort und Standort für Rehabilitationskliniken ist ein wesentliches Ziel der Verbandsgemeinde. Die drei Änderungen der Darstellung einer Fläche für ein Kurhotel, der Klarstellung der Abgrenzung des Kurparkes Flechtingen und der Erweiterung der Bauflächen am Kurhaus Flechtingen zur Herstellung eines Parkplatzes dienen der bedarfsgerechten Entwicklung des Kurstandortes.

#### Kultur und Denkmalpflege

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege sind Erxleben und Flechtingen im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehen. Beide Standorte beherbergen kulturhistorisch bedeutende Schlossanlagen, deren touristische Erschließung noch aussteht. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes betreffen diese Zielsetzungen nicht.

#### Begriffsbestimmungen

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

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

### **1.5. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen**

Für das Verbandsgemeindegebiet liegen Landschaftspläne nur für Flechtingen (ohne Behnsdorf, Belsdorf und Böddensell) und für Zobbenitz und somit nur für Teilflächen von 56 km<sup>2</sup> des betrachteten Plangebietes von insgesamt 386 km<sup>2</sup> vor. Der Landschaftsplan Flechtingen wurde 1999 durch das Büro Schube und Westhus und der Landschaftsplan Zobbenitz 2008 durch das Büro Becker erarbeitet. Da in Zobbenitz keine Änderungen vorgesehen sind, sind die Darstellungen des Landschaftsplanes nicht prüfungsrelevant.

Ergänzend zu diesen Landschaftsplänen wird zur Beurteilung der Ziele der Landschaftsplanung auf die Planung "Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis" (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, April 2002) abgestellt. Die Belange des ökologischen Verbundsystems sind durch die Änderungsbereiche nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Flechtingen ist die Wohnbaufläche südlich "Hinter Heuers Garten" und die Sonderbaufläche für das Kurhotel von beurteilungsrelevanter Bedeutung. Sie widersprechen den Zielen des Landschaftsplanes, der in diesen Bereichen die Erhaltung von Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Für die Flächen sind keine dezidierten Maßnahmen des Landschaftsschutzes vorgesehen. Gegenüber dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet soll eine Eingrünung durch Gehölzhecken im Bebauungsplanverfahren vorgesehen werden.

## 2. GRUNDLAGEN DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### 2.1. Prüfung des Wohnbauflächenbedarfes in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Flechtingen bis zum Jahr 2030 orientiert sich gemäß den Berechnungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst an der Entwicklung der Einwohnerzahlen. Diese wurden im wirksamen Flächennutzungsplan für die Jahre 2020, 2025 und 2030 anhand der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der konkreten gemeindlichen Geburtenziffern prognostiziert. Inzwischen liegen die Bestandszahlen für das Jahr 2020 vor, die eine erste Evaluation der Prognose ermöglichen. Weiterhin ist die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose als neuere Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Als Prognosehorizont soll das Jahr 2030 grundsätzlich beibehalten werden.

Einwohner	Gesamtsumme	Altenhausen	Beendorf	Bülstringen	Calvörde	Erxleben	Flechtingen	Ingersleben
Stand 2015	13538	1120	926	880	3488	2889	2857	1373
Prognose 2020	13278	1095	896	861	3377	2839	(2795)	1353
Differenz 2015 und Prognose	-260	-25	-30	-19	-111	-50	(-62)	-20
Einwohner 2020	13271	1058	862	897	3416	2861	2827	1350
Differenz 2015 und EW 2020	-267	-62	-62	+17	-72	-28	-30	-23
Abweichung Prognose EW 2020	-7	-37	-34	+36	+39	+22	(+32)	-3

Werte für Flechtingen entsprechend der Prognose ohne den erforderlichen Zuzug

Die Gesamtabweichung der tatsächlichen Entwicklung von der Prognose des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Flechtingen ist mit einer Differenz von 7 Einwohnern vernachlässigbar. Dies zeigt, dass die um die tatsächliche Fruchtbarkeitsziffer auf Verbandsgemeindeebene korrigierte Prognose des Flächennutzungsplanes eine hohe Genauigkeit aufweist. Wesentliche Unterschiede ergeben sich zwischen den einzelnen Gemeinden. Diese sind auf den unterschiedlichen Umfang von Baulandausweisungen in den Gemeinden zurückzuführen. Generell zu bemängeln ist an den Bevölkerungsprognosen, dass diese den Zuzug und Wegzug auf Grundlage der Entwicklung der letzten Jahre berücksichtigen. Für Gemeinden, die in den vergangenen Jahren noch bestehende Baugebiete mit freien Bauplätzen hatten, werden daher aufgrund der Zuzüge bei der 7.regionalisierten Bevölkerungsprognose höhere Einwohnerzahlen prognostiziert als für Gemeinden, die in den letzten Jahren nicht bedarfsgerecht Bauplätze zur Verfügung stellen konnten.

Einwohner	Gesamtsumme	Altenhausen	Beendorf	Bülstringen	Calvörde	Erxleben	Flechtingen	Ingersleben
Prognose 2030 der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose	11721	1008	800	748	3011	2483	2463	1208
korrigierte Prognose 2030 des wirksamen Flächennutzungsplanes	12057	1031	815	798	3011	2584	2578	1240
Prognose 2030 der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose	12114	986	842	814	3117	2575	2552	1228
korrigierte Prognose 2030 der vorliegenden Änderung Flächennutzungsplanes	12191	992	847	819	3137	2589	2571	1236
Differenz der korrigierten Prognosen 2030	+121	-39	+32	+21	+126	+5	-7	-4

Das aktuell für die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose verwendete Programm SIKURS berücksichtigt für die natürliche Bevölkerungsentwicklung die Fruchtbarkeitsziffern (Fertilität) nur mit einer einheitlichen landesweiten Fertilitätsziffer, die von 1,51 Kinder pro Frau (6.regionalisierte Bevölkerungsprognose) auf 1,62 bis 1,66 Kinder pro Frau (7.regionalisierte Bevölkerungsprognose) angehoben wurde. Dennoch liegt dies unterhalb der für das Verbandsgemeindegebiet zu verzeichnenden Fertilität, die im Zeitraum 2016 bis 2020 auf 1,81 Kinder pro Frau leicht gestiegen ist. Die Fertilität betrug im Referenzzeitraum des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2011 bis 2015 noch 1,79 Kinder pro Frau. Für die Prognose des Korrekturwertes wird der Wert von 1,81 angesetzt. Dies bedeutet, dass pro Jahr 10,37% mehr Kinder geboren werden, als in der 7.regionalisierten Bevölkerungsprognose prognostiziert. Dies summiert sich für den Zeitraum von 2023 bis zum Jahr 2030 auf 77 zusätzliche Einwohner, die als Korrekturwert berücksichtigt wurden.

#### Auswirkungen auf die einzelnen Gemeinden

##### Gemeinde Altenhausen

Gravierend ist der Einwohnerverlust in der Gemeinde Altenhausen, der mit der geringen Verfügbarkeit von Bauplätzen zu begründen ist. Die Gemeinde Altenhausen hat bisher der Nutzung von Baulücken für die Wohnbauflächenentwicklung in den Ortslagen den Vorrang eingeräumt. Neue Baugebiete wurden nicht entwickelt. Baulücken für Bauwillige stehen jedoch nicht bedarfsgerecht zur Verfügung. Aufgrund des geringeren Grundstückspreisniveaus, stabiler Gartennutzungen und dem Wunsch die Flächen für Familienangehörige vorzuhalten, werden die Flächen für Bauwillige nicht in dem prognostizierten Umfang von 50% der Flächen zur Verfügung gestellt. Von den im Ortsteil Altenhausen im Flächennutzungsplan bilanzierten Baulücken ist die Einbeziehungssatzung Hinter den Gärten im Ortsteil Altenhausen inzwischen bebaut. Alle weiteren Baulücken im Ortsteil Altenhausen werden durch die Eigentümer zur Tierhaltung oder als Garten stabil genutzt und stehen nur für Familienangehörige zur Verfügung. Im Ortsteil Emden ist die Einbeziehungssatzung Hinter den Gärten ebenfalls vollständig bebaut. Auch hier werden die

weiteren innerörtliche Flächen als Gärten und zur Tierhaltung genutzt. In Ivenrode ist eine Baulücke an der Hilgesdorfer Straße nördlich der Feuerwehr inzwischen bebaut. Die zwei Grundstücke im Baugebiet Waldring sind noch frei.

Im unmittelbar angrenzenden Ortsteil Bregenstedt der Gemeinde Erxleben wurde ein größeres Baugebiet erschlossen. Dies hat dazu geführt, dass junge Familien aus der Gemeinde Altenhausen Bauland in Bregenstedt nachgefragt und dort Einfamilienhäuser errichtet haben. Hierdurch ist der stärkere Einwohnerverlust von Altenhausen und der geringere Einwohnerverlust der Gemeinde Erxleben zu erklären. Um die Einwohnerzahl in den Gemeinden zu stabilisieren und junge Familien im Ort zu halten, sind daher in den Ortsteilen Emden und Ivenrode der Gemeinde Altenhausen kleinere Baulandentwicklungen vorgesehen. Sie umfassen insgesamt ca. 4 zusätzliche Bauplätze in Emden und 3 zusätzliche Bauplätze in Ivenrode. In Emden ist für einen Teilbereich bereits eine Ergänzungssatzung aufgestellt worden.

→ Ergänzung der Bauflächen für den Einfamilienhausbau in der Gemeinde Altenhausen um ca. 7 Bauplätze

#### Gemeinde Beendorf

Auch in Beendorf ist bisher eine negative Abweichung von der prognostizierten Einwohnerentwicklung erkennbar. Diese wird jedoch durch das mangelhafte Angebot an Bauplätzen verursacht, da das Baugebiet "Hinter den Höfen" nicht erschlossen wurde. Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende korrigierte Variante gehen von einer deutlich besseren Entwicklungsprognose bis 2030 für Beendorf aus, als die bisher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegende 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose. Insgesamt werden für das Jahr 2030 847 Einwohner erwartet. Dies sind 32 Einwohner mehr, als bisher im Flächennutzungsplan prognostiziert. Die Gemeinde beabsichtigt daher das Plangebiet des Bebauungsplanes "Hinter den Höfen", das bisher noch nicht erschlossen wurde, abschnittsweise zu erschließen. Der im Flächennutzungsplan bisher bilanzierte Angebotsüberhang von 15 Bauplätzen durch das Wohngebiet wird für die 32 zusätzlichen Einwohner benötigt, so dass die Teilrücknahme nicht mehr erforderlich ist. Da die Flächen im Süden des Baugebietes sich aufgrund des Baugrundes weniger für eine Bebauung eignen, soll die Bebauung zunächst von Norden erfolgen. Das Schmutzwasser muss allerdings nach Süden abgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan angepasst werden.

#### Gemeinde Bülstringen

Die in Bülstringen eingetretene positive Abweichung von der Prognose ist mit der Erschließung des Baugebietes "Siedlung / Alte Bahn" zu begründen. Aufgrund der hohen Anzahl von Arbeitsplätzen in Bülstringen und dem Angrenzen an die Stadt Haldensleben konnten die seit 2010 eingetretenen Einwohnerverluste teilweise wieder ausgeglichen werden. Für die nächsten Jahre ist die weitere Besiedelung des voll erschlossenen Wohngebietes vorgesehen. Weitere Bauplätze sind am Sauerberg möglich. Danach ist das Erfordernis der Ausweisung neuer Baugebiete zu prüfen. Neue Baugebiete sind im Rahmen der vorliegenden Änderung in Bülstringen nicht dargestellt.

#### Gemeinde Calvörde

In der Gemeinde Calvörde sind die prognostizierten Einwohnerrückgänge nicht im vorhergesagten Umfang eingetreten. Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostiziert eine deutlich bessere Entwicklung von Calvörde, als sie den bisherigen Bedarfsberechnungen des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt wurde. Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung ging von 3011 Einwohnern in Calvörde im Jahr 2030 aus. Die 7.regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostiziert für das Jahr 2030 3117 Einwohner. In der aufgrund abweichender Fertilitätsziffern korrigierten Variante ergeben sich 3137 Einwohner. Dies sind 126 Einwohner mehr als bisher. Bisher erfolgte die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland im

erschlossenen Baugebiet Teufelsküche im Flecken Calvörde. Von den 22 bilanzierten erschlossenen Bauplätzen in diesem Baugebiet sind 19 inzwischen vergeben. Weiterhin wurden die nicht erschlossenen Teilfläche teilweise durch angrenzende Grundstückseigentümer mit in Nutzung genommen, so dass in Frage steht, ob überhaupt eine weitere Erschließung erfolgt. In der Gemeinde Calvörde, sowohl im Flecken Calvörde als auch den Ortsteilen sind Baulücken vorhanden, die nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden. Anfragen von Bauwilligen bei den Grundstückseigentümern belegen, dass hierzu nur eine geringe Bereitschaft besteht. Wenn ein Verkauf in Frage kommt, dann wird meist nur das gesamte Baugrundstück veräußert, wie derzeit am Weingarten, wo zwischen Weingarten und Hegstraße drei Baugrundstücke entstehen, die bereits vergeben sind. Aufgrund des geringeren Grundstückspreisniveaus im Vergleich zum Magdeburger Umland, stabiler Gartennutzungen und dem Wunsch die Flächen für Familienangehörige vorzuhalten, werden die Flächen für Bauwillige nicht in dem prognostizierten Umfang von 50% der Flächen zur Verfügung gestellt.

In den im Flecken Calvörde bilanzierten 57 Baulücken wurde im Zeitraum von 2016 bis zum Jahr 2022 lediglich 6 Einfamilienhäuser errichtet oder beantragt (dabei ist der Bereich Weingarten / Hegstraße bereits berücksichtigt). Rechnet man diese Zahl auf einen Planungszeitraum von fünfzehn Jahren hoch, so wären in diesem Zeitraum nur 13 Baulücken aktivierbar und nicht 30 wie im Flächennutzungsplan bisher angenommen. Die Gemeinde Calvörde kann daher derzeit Bauwilligen ortsansässigen Einwohnern im Flecken Calvörde und in einigen Ortsteilen keine Bauflächen anbieten. Die Anzahl der bis 2030 zur Verfügung stehenden Bauplätze wäre hierdurch um 17 Bauplätze auf 49 Bauplätze zu reduzieren.

Der Bauflächenbedarf in der Gemeinde Calvörde wird gemäß der Bedarfsberechnung des Flächennutzungsplanes ausschließlich durch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte bestimmt. Der Einwohnerrückgang zwischen 2015 und 2020 betrug nur 65% der prognostizierten Verluste. Die aktuellen Prognosen gehen von 126 zusätzlichen Einwohnern gegenüber der dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Bedarfsberechnung aus. Bei der für das Jahr 2030 prognostizierten Haushaltsgröße von 2,02 Einwohnern je Haushalt resultiert hieraus eine zusätzliche Zunahme um 62 Haushalte, die einen Mehrbedarf von Bauplätzen verursacht. Der im wirksamen Flächennutzungsplan bis 2030 bilanzierte Bedarf erhöht sich hierdurch von 34 auf 96 Bauplätze. Mithin besteht ein Defizit an 47 Bauplätzen im Flecken Calvörde.

Auch in den Ortsteilen sind die Einwohnerzahlen teilweise nicht so rückläufig wie prognostiziert. Die Flächen des bestehenden Baugebietes am Wiesenweg in Wegenstedt sind inzwischen bebaut. Ein geringer zusätzlicher Bauflächenbedarf besteht hierdurch in Grauingen, Lössewitz, Mannhausen, Velsdorf und Wegenstedt für den örtlichen Bedarf.

→ Ergänzung der Bauflächen für den Einfamilienhausbau im Flecken Calvörde um ca. 40 Bauplätze und in den Ortsteilen Dorst um 2 Bauplätze, Grauingen um 2 Bauplätze, ~~Mannhausen um 2 Bauplätze~~, Velsdorf und Lössewitz um 1 Bauplatz und Wegenstedt um 8 Bauplätze

#### Gemeinde Erxleben

In Erxleben ist die Einwohnerzahl geringer gesunken als in der Prognose berechnet. Ein zusätzlicher Bauflächenbedarf resultiert bisher hieraus nicht. Im Baugebiet im Ortsteil Bregenstedt stehen jedoch nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung.

#### Gemeinde Flechtingen

Für die Gemeinde Flechtingen hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert. Hierbei ist eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile festzustellen. Stärkere Einwohnerabnahmen als prognostiziert haben die Ortsteile Behnsdorf, Belsdorf und Hasselburg zu verzeichnen. Von den kleineren Ortsteilen weist nur Bödensell eine stabile Einwohnerentwicklung auf. Im grundzentralen Luftkurort Flechtingen stieg die Einwohnerzahl von 2015 bis 2020 von 1554 auf 1586 Einwohner an. Dieser Anstieg der Einwohnerzahlen in Flechtingen ist dringend erforderlich, um für die Kurkliniken Flechtingen die erforderlichen Beschäftigten möglichst am Ort ansiedeln zu können. Bereits der wirksame Flächennutzungsplan weist auf dieses Erfordernis hin. Aufgrund

der Verbesserung der Verdienstmöglichkeiten im Gesundheitswesen ist die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten in Flechtingen stark gestiegen. Bis 2023 beabsichtigen die Kurkliniken Flechtingen 60 weitere Beschäftigte einzustellen. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität von 1,15 und der erwarteten Zunahme der Arbeitsplatzanzahl werden im Luftkurort Flechtingen sowohl neue Bauplätze als auch Mietwohnungen dringend benötigt. Die Baulücken sind inzwischen bebaut oder stehen nicht zur Verfügung. Es stehen derzeit weder Bauplätze oder Baulücken, noch Mietwohnungen oder Häuser zur Verfügung. Gemäß dem raumordnerischen Vertrag über die Verteilung grundzentraler Funktionen zwischen Flechtingen und Calvörde ist Flechtingen der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung zugeordnet worden.

Bereits der bisher wirksame Flächennutzungsplan hat gemäß Tabelle 20 auf Seite 77 der Begründung eine Deckungslücke für den berechneten Bedarf von 28 Bauplätzen ermittelt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen für den Wohnungsbau sind weitgehend erschöpft oder stehen nicht zur Verfügung. Es besteht folgende Auslastung der Baugebiete:

- Das Baugebiet "Hopfenbreite" (gemäß Flächennutzungsplan 18 Bauplätze) ist inzwischen vollständig bebaut. Es sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.
- Im Baugebiet Lustgartenbreite (gemäß Flächennutzungsplan 10 Bauplätze) werden die Flächen vom Eigentümer weiterhin für den 3. Bauabschnitt des Seniorenpflegeheimes "Schlossgarten" vorgehalten und stehen für die Deckung des Bedarfes für Einfamilienhausgrundstücke nicht zur Verfügung.
- Das Baugebiet Teichwiesen (gemäß Flächennutzungsplan 20 Bauplätze) entlang der Straße wird für den Geschosswohnungsbau für Beschäftigtenwohnungen der zusätzlich vorgesehenen 60 Beschäftigten der Kurkliniken benötigt, da freie Wohnungen in Flechtingen aufgrund der Nachfrage durch die Beschäftigten der Kurkliniken nicht vorhanden sind.
- Die gemischte Baufläche des Flächennutzungsplanes an der Behnsdorfer Straße (gemäß Flächennutzungsplan 12 Bauplätze) ist vollständig bebaut. Es entstanden insgesamt nur 6 Baugrundstücke, wodurch sich das Defizit um 6 weitere Bauplätze erhöht.
- Die ehemaligen Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen (28 Bauplätze) werden derzeit noch teilweise gewerblich genutzt. Sie stehen erst mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung. Die Erschließung der Fläche ist kostenintensiv, so dass es erforderlich ist, die gesamte Fläche zu erschließen.

Das im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellte Defizit von 28 Bauplätzen für Einfamilienhäuser in Flechtingen erhöht sich durch den Entfall der Bauplätze im Baugebiet Lustgartenbreite, im Baugebiet Teichwiesen und die geringere Anzahl der Bauplätze in der gemischten Baufläche an der Behnsdorfer Straße auf 64 Bauplätze. Die Gemeinde beabsichtigt daher das vorgesehene Baugebiet im Norden auf den ehemaligen Stallanlagen nach Norden auszudehnen und im Süden südlich des Baugebietes "Hinter Heuers Garten" ein weiteres Baugebiet für den Einfamilienhausbau zu entwickeln.

→ Ergänzung der Bauflächen für den Einfamilienhausbau im Luftkurort Flechtingen um ca. 55 Bauplätze

Der Ortsteil Böddensell hat seit dem Jahr 2010 seine Einwohnerzahl stabil halten können. Abweichend von der Prognose des Flächennutzungsplanes ist kein Einwohnerverlust eingetreten. Hieraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf von 2 Bauplätzen.

Für die Entwicklung der Ortschaft Behnsdorf sind bisher nur innerörtliche Baulücken vorgesehen. Gemäß der Tabelle 20 auf Seite 77 der Begründung zum Flächennutzungsplan besteht trotzdem ein Defizit von 6 Bauplätzen im Ort. Dieses Defizit soll durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (zum Beispiel für dörfliche Wohngebiete) westlich angrenzend an den Sportplatz vermindert werden, so dass in Behnsdorf bedarfsgerecht Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können.

#### Gemeinde Ingersleben

In der Gemeinde Ingersleben ist keine erhebliche Abweichung vom im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes prognostizierten Bedarf erkennbar. Es wurden keine neuen Baugebiete für den Wohnungsbau dargestellt

## 2.2. Ergänzung des gesamtäumlichen Konzeptes für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.

Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis 2050 um 80% bis 95% zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2018):

- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 40% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 30% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 32,5% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Um das Ziel zu erreichen, die Erderwärmung auf 2°C zu begrenzen, wird derzeit diskutiert, die Ziele noch ambitionierter festzulegen.

Wichtigste regenerative Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Verbandsgemeinde Flechtingen orientiert sich an diesen Zielen der Europäischen Union. Die energetische Nutzung von Wasserläufen ist im Gebiet der Verbandsgemeinde nicht wirtschaftlich möglich. Aufgrund der abschließenden Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Verbandsgemeinde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Biomasseanlagen und Photovoltaikanlagen zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2017 hat eine flächendeckende Prüfung des gesamten Gebietes der Verbandsgemeinde auf die Eignung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen stattgefunden. Die vorgesehenen Standorte sind im Bestand bereits realisiert, in der Umsetzung oder es haben sich erhebliche Umsetzungshindernisse ergeben.

Für die vorliegende Ergänzung des Konzeptes der Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Verbandsgemeinde zunächst die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes formulierten Kriterien beibehalten und ergänzend weitere Standorte in die Untersuchung einbezogen, deren Eigenschaft als Konversionsfläche bisher nicht bekannt war.

Prüfungskriterien des wirksamen Flächennutzungsplanes:

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

Folgende Standorte wurden für die Nutzung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen im bestehenden Flächennutzungsplan als geeignet ermittelt:

- Gemeinde Calvörde - ehemalige OGEMA an der Ohre → bereits umgesetzt  
Gemeinde Flechtingen - ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen  
→ bisher noch nicht umgesetzt, wird geändert in Wohnbaufläche

- Gemeinde Ingersleben - Alter Schacht Alleringersleben → bereits umgesetzt  
- ehemalige Stallanlage östlich von Eimersleben → in Umsetzung  
- ehemalige Stallanlage westlich von Ostingersleben → bereits umgesetzt

In einer ersten Stufe erfolgt eine Prüfung, ob weitere Flächen, die bereits bisher baulich genutzt werden oder eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung darstellen, für eine Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen bereitgestellt werden können. Im Ergebnis erfüllen drei weitere Flächen diese Kriterien.

- Gemeinde Flechtingen - ehemalige Stallanlagen im Südwesten von Böddensell (1,42 Hektar)  
Gemeinde Calvörde - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Norden von Dorst (1,92 Hektar)  
Gemeinde Ingersleben - ehemalige Kiesgrube später Sportplatz südwestlich von Alleringersleben (2,70 Hektar)

Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen in Böddensell und Dorst waren bisher aufgrund der Größe unter 2 Hektar im Konzept nicht berücksichtigt worden. Die Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben wurde bisher als zweiter Sportplatz genutzt, diese Nutzung wurde jedoch inzwischen gekündigt.

zu 1.

Eine hinreichende Eignung bezüglich der Sonnenexposition der Flächen ist an allen drei Standorten gegeben. Es handelt sich um ebene Standorte, die sonnenexponiert sind.

zu 2.

Die Flächen in Böddensell und Dorst sind Konversionsflächen aus einer ehemaligen Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstätten. Die Fläche in Alleringersleben wurde als Kiesgrube und anschließend als Sportplatz genutzt. Aufgrund des Bodenabbaus ist sie als eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung zu bewerten.

zu 3.

Die Alternative, bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen zu nutzen, ist nicht erforderlich.

zu 4.

Standortbewertung nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes

#### ergänzende Bewertung der drei Standorte für Photovoltaikanlagen

	Auswirkungen auf das Land- schaftsbild	Auswirkungen auf den Natur- haushalt	Auswirkungen auf den Boden- haushalt	Gesamt- bewertung
- Gemeinde Flechtingen ehemalige Stallanlagen und Betriebshof im Südwesten des Ortsteiles Böddensell	0	+	+	+
- Gemeinde Calvörde ehemalige Stallanlagen im Norden des Ortsteiles Dorst	+	+	+	+
- Gemeinde Ingersleben ehemalige Kiesgrube südwestlich Alleringersleben	+	0	+	+

#### Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

##### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

##### Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

##### Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

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

Insgesamt ist festzustellen, dass nach den Kriterien des Flächennutzungsplanes die drei Standorte besonders geeignet sind.

Die nach diesen Kriterien ausgewählten Flächen reichen insgesamt nicht aus, die Ziele der Nutzung von Photovoltaikanlagen zur deutlichen Erhöhung des Anteils regenerativer Energiequellen im Gebiet der Verbandsgemeinde umzusetzen. Der Bundesgesetzgeber hat die für Einspeisevergütungen maßgeblichen Kriterien für die Lage von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Rahmen der Neufassung des Erneuerbare Energien Gesetzes im Jahr 2017 erweitert. Hierbei sind insbesondere landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete zu berücksichtigen. Im Verfahren der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten geprüft. Dieses Verfahren läuft parallel zur vorliegenden Änderung, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Zum Arbeitsstand September 2021 dieses Konzeptes sind in dieser Ergänzung der Konzeption Freiflächenphotovoltaik alle Flächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten erfasst und bewertet worden, die sich für Freiflächenphotovoltaikanlagen eignen. Insgesamt wurden verteilt im Nordteil des Verbandsgemeindegebietes fünf geeignete Standorte mit einer Gesamtfläche von 267 Hektar ermittelt. Alle Standorte befinden sich ausschließlich in der Gemeinde Calvörde, die damit über ausreichend Flächen für Freiflächenphotovoltaik verfügt. Das Gemeindegebiet Calvörde wird daher in den nachfolgenden Untersuchungen nicht aufgeführt.

#### zusätzliche Kriterien für weitere Flächen zur Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen

Bereits vor der Neufassung des Erneuerbare- Energien- Gesetzes (EEG) waren Photovoltaikanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von mindestens 15 Metern und bis zu einer Entfernung von 200 Metern als förderwürdig eingestuft worden. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stützt diese Priorisierung nicht und verweist ausschließlich auf die Nutzung von Konversionsflächen. Die Priorisierung von Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen ist städtebaulich sinnvoll. Diese Flächen sind zum Teil den Schadstoffemissionen durch den Fahrzeugverkehr ausgesetzt und stark verlärm, so dass sie keine Eignung für die Naherholung aufweisen.

In der vorliegenden Ergänzung hat die Verbandsgemeinde zunächst die Flächen geprüft, die landwirtschaftlich genutzt werden und sich entlang von Schienenwegen in einer Entfernung von 15 bis 200 Meter befinden. Davon ausgenommen wurde die Gemeinde Calvörde, für die im Rahmen der 1.Änderung bereits ausreichend Flächen vorgesehen wurden.

Die Beurteilung der Flächen entlang der Bundesautobahn bleibt einer weiteren Untersuchung vorbehalten, da entlang der Bundesautobahn A2 in der Regel landwirtschaftlich hochwertigere Böden vorhanden sind.

Folgende Schienenwege verlaufen in der Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg – Oebisfelde in den Gemeinden Bülstringen, Flechtingen und Calvörde
- Eisenbahnnebenstrecke Haldensleben – Weferlingen in den Gemeinden Altenhausen und Flechtingen
- Anschlussgleis des Steinbruchs Flechtingen in der Gemeinde Flechtingen

Erfasst wurden hier die Flächen, die nicht mit Ausschlusskriterien belegt sind. Als Ausschlusskriterien für landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden bewertet:

1. Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (FFH Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete)
2. Lage in Vorranggebieten für die Landwirtschaft, für Natur und Landschaft oder für die Rohstoffgewinnung
3. Vorhandensein geschützter Biotope
4. geplante Baugebietsflächen für die Entwicklung der Ortslagen

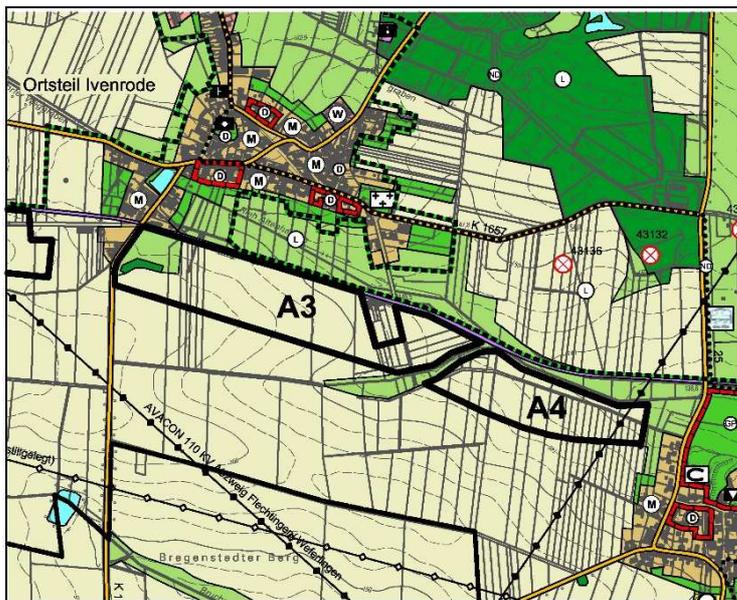
Unter Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien wurden 4 Teilflächen in der Gemeinde Altenhausen und 19 Teilflächen in der Gemeinde Flechtingen ermittelt, die nachfolgend bewertet werden. In den Gemeinden Beendorf, Erxleben und Ingersleben verlaufen keine aktiv betriebenen Bahnstrecken. In der Gemeinde Bülstringen verläuft die Bahnstrecke nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet oder entlang von Flächen, die für eine bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes vorgesehen sind.

#### Flächen in der Gemeinde Altenhausen



[ALK/TK10 /10/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

untersuchte Flächen entlang der Bahnlinie Haldensleben-Weferlingen im Westen der Gemeinde Altenhausen



untersuchte Flächen  
südlich von Ivenrode in der  
Gemeinde Altenhausen

[ALK/TK10 /10/2013] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010

Bewertung der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Zu den bereits bereits benannten Kriterien kommt als zusätzliches Kriterium - die Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft - hinzu. Die Kriterien werden differenzierter bewertet.

Erläuterung zu den Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- ++ keine Beeinträchtigung
- + keine erhebliche Beeinträchtigung
- o allgemeine kleinräumige Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen in touristisch relevanten Gebieten

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- ++ keine wesentlichen Beeinträchtigungen, da versiegelte Flächen
- + geringe Beeinträchtigungen intensiv genutzter Flächen
- o allgemeine Beeinträchtigungen
- Beeinträchtigung höherwertiger Biotoptypen
- erhebliche Beeinträchtigung hochwertiger Biotoptypen

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- ++ aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung
- + keine erheblichen Auswirkungen, da keine Zunahme der Versiegelung
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von Böden
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden
- Betroffenheit von naturnahen Böden, auf denen bisher kein Bodenumbruch erfolgte

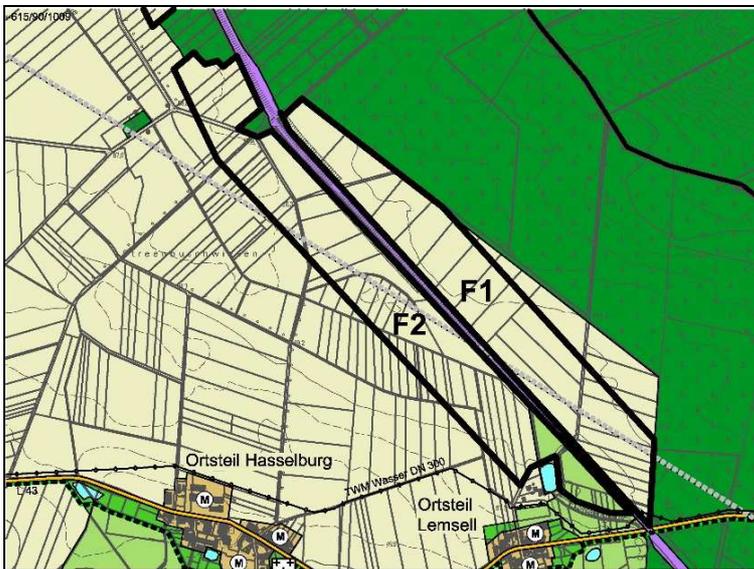
Auswirkungen auf das Landwirtschaft

- ++ keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen
- + nur Böden in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten betroffen
- o allgemeine Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch Bodenentzug
- ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen mittlerer Bodengüte betroffen
- ackerbaulich genutzte Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft betroffen

Bewertung der Standorte in der Gemeinde Altenhausen

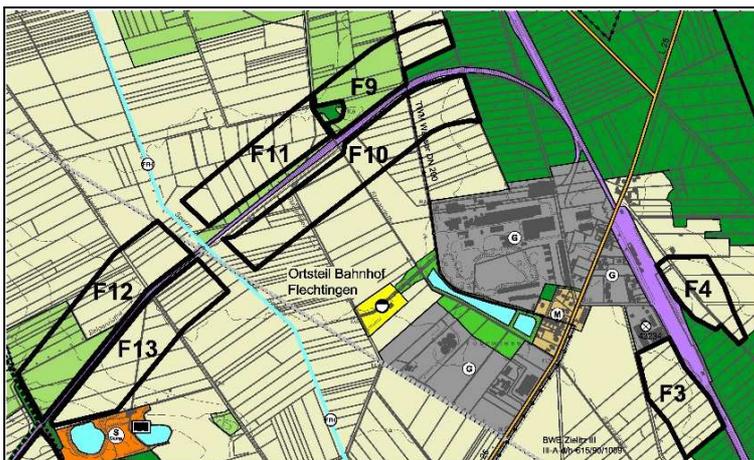
	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Auswirkungen auf den Naturlandschaftshaushalt	Auswirkungen auf den Bodenhaushalt	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	Gesamtbewertung
Fläche A1	o	o	o	o	o
Fläche A2	-	o	o	--	-
Fläche A3	-	o	o	--	-
Fläche A4	-	o	o	--	-

Flächen in der Gemeinde Flechtingen



Flächen entlang der Bahnlinie Haldensleben-Oebisfelde nordöstlich von Hasenburg und Lemsell

[ALK/TK10/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010



Flächen entlang der Bahnlinie Haldensleben-Oebisfelde und des Anschlussgleises des Steinbruchs Flechtingen im Bereich des Bahnhofes Flechtingen

[ALK/TK10/2020] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010



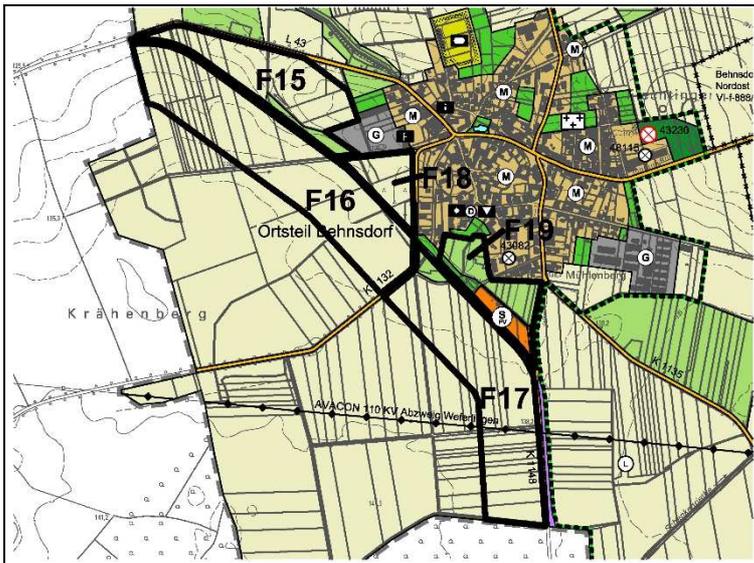
Flächen entlang der Bahnlinie  
Haldensleben-Oebisfelde im  
Bereich Boddensell

[ALK/TK10/2020] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



Flächen entlang des An-  
schlussgleises des Stein-  
bruchs Flechtingen im Bereich  
des Bahnhofes Flechtingen

[ALK/TK10/2020] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



Flächen entlang der Bahnlinie Haldensleben-Weferlingen im Bereich Beendorf

[ALK/TK10/2020] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010

Bewertung der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Flechtingen

	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	Auswirkungen auf den Bodenhaushalt	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	Gesamtbewertung
Fläche F1	0	0	0	0	0
Fläche F2	--	0	0	0	-
Fläche F3	--	0	0	0	-
Fläche F4	-	0	0	+	0
Fläche F5	--	0	0	+	-
Fläche F6	-	0	0	+	0
Fläche F7	--	0	0	+	-
Fläche F8	-	0	0	+	0
Fläche F9	-	-	-	+	-
Fläche F10	-	0	0	+	0
Fläche F11	-	0	0	+	0
Fläche F12	--	-	-	+	-
Fläche F13	--	0	0	+	-
Fläche F14	--	0	0	+	-
Fläche F15	-	0	0	-	-
Fläche F16	-	0	0	-	-
Fläche F17	-	0	0	-	-
Fläche F18	-	0	0	-	-
Fläche F19 (Teil Grünland)	-	-	-	0	-
Fläche F19 (Teil Kleingärten)	-	+	+	++	+

Insgesamt ist festzustellen, dass nach den vorstehenden Kriterien nur der Standort auf der Kleingartenanlage Behnsdorf (Teilfläche aus Fläche 19) in der Gemeinde Flechtingen als gut geeignet einzustufen ist. Weitere Standorte weisen eine eingeschränkte Eignung auf. Dies sind die Teilflächen A1, F1, F4, F6, F8, F10 und F11. Diese Flächen bzw. Teilflächen daraus können bei Bedarf als Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaik nach näherer artenschutzrechtlicher Prüfung entwickelt werden.

### **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

#### **3.1. Entfall der nachrichtlich übernommenen Wasserschutzzonen und des Standortes der Trinkwassergewinnung östlich von Flechtingen**

Zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses über den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen war die Trinkwassergewinnung im Wasserwerk Flechtingen bereits eingestellt. Die Schutzzonenverordnung über das Wasserschutzgebiet Flechtingen wurde mit Bekanntmachung vom 03.05.2017 aufgehoben. Mit der Einstellung der Trinkwassergewinnung in Flechtingen und der Aufhebung der Schutzzonen ist die Grundlage für die nachrichtlich übernommenen Wasserschutzzonen entfallen. Die Kennzeichnung kann zu der unzutreffenden Annahme des Bestehens von wasserrechtlich verbindlichen Nutzungseinschränkungen führen. Sie ist daher aus der Planzeichnung zu entfernen. Die Flächen sind weiterhin Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für die Wassergewinnung des Regionalen Entwicklungsplanes (2.Entwurf). Hieraus resultiert ein erhöhtes Gewicht der Belange des Schutzes des Trinkwasservorkommens.

#### **3.2. Entfall des Wasserwerkes Flechtingen**

An der Straße Vor dem Tore im Osten des Luftkurortes Flechtingen befand sich das Wasserwerk, dass durch ein Symbol im Flächennutzungsplan dargestellt war. Das Wasserwerk wurde inzwischen abgebrochen und die Fläche beräumt. Auf der Fläche entsteht ein Parkplatz für Eltern die ihre Kinder zur Grundschule fahren, für Arztbesuche und Gäste des Ortes. Das Planzeichen wurde daher entfernt. Die Fläche wird weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **3.3. Entfall der dargestellten Versorgungsanlagen für Wasser Aquaglobus Böddensell**

Aufgrund der Änderung der Trinkwasserversorgung nach dem Einstellen des Betriebes des Wasserwerkes Flechtingen wurde der Aquaglobus Böddensell östlich der Ortslage abgebrochen. Die Versorgungsanlage ist somit entfallen und im Flächennutzungsplan nicht mehr darzustellen.

#### **3.4. Darstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen**

Zu der Eignung des Standortes für Photovoltaikanlagen wurde unter Punkt 2.2. das gesamtäumliche Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen ergänzt. Es wurde festgestellt, dass der Standort für Freiflächenphotovoltaikanlagen geeignet ist. Er umfasst um das Stallgebäude weitere unter

einer oberflächlichen Ruderalisierung befestigte Flächen der Stallanlagen und des landwirtschaftlichen Betriebshofes im Südwesten des Ortsteiles Böddensell der Gemeinde Flechtingen. Mit den umgebenden Nutzungen sind durch die Freiflächenphotovoltaikanlagen keine wesentlichen Konflikte zu erwarten.

### **3.5. Darstellung einer gemischten Baufläche für zwei Bauplätze am Westrand des Ortsteiles Böddensell der Gemeinde Flechtingen**

Der Ortsteil Böddensell hat seit dem Jahr 2010 seine Einwohnerzahl nahezu stabil halten können. Abweichend von der Prognose des Flächennutzungsplanes ist kein Einwohnerverlust eingetreten. Der Umfang für den Ort vorgesehener Bauplätze reicht daher nicht aus. Der Flächennutzungsplan in der bisher wirksamen Fassung sah eine Abrundung der Ortslage in Richtung Osten zur Bahnlinie für zwei Bauplätze vor. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke bestehen Lärmbelastigungen, so dass diese Fläche bisher nicht nachgefragt wurde. Stattdessen wurde eine Fläche im Norden am Friedhof entwickelt. Da zwischenzeitlich das auf der Fläche befindliche Kriegerdenkmal unter Denkmalschutz gesetzt wurde, konnte hier nur ein Bauplatz realisiert werden, weshalb die Gemeinde beabsichtigt, am Westrand des Ortes nördlich der Straße Am Schloss zwei weitere Bauplätze auszuweisen.

### **3.6. Darstellung einer gemischten Baufläche für 3 bis 5 Baugrundstücke am Sportplatz im Norden des Ortsteiles Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen verweist für die Entwicklung der Ortschaft Behnsdorf auf innerörtliche Baulücken. Gemäß der Tabelle 20 auf Seite 77 der Begründung zum Flächennutzungsplan besteht trotzdem ein Defizit von 6 Bauplätzen im Ort. Dieses Defizit soll durch die Darstellung einer gemischten Baufläche (zum Beispiel für dörfliche Wohngebiete) westlich angrenzend an den Sportplatz vermindert werden, so dass in Behnsdorf bedarfsgerecht Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die untere Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass östlich sich der Sportplatz Behnsdorf befindet, von dem Freizeitlärmemissionen ausgehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür Untersuchungen erforderlich, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu vermeiden.

### **3.7. Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der ehemaligen Kleingartenanlage des Ortsteiles Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen nördlich angrenzend an die Bahnlinie Haldensleben – Weferlingen**

Im Rahmen der Ergänzung des gesamträumlichen Konzeptes des Flächennutzungsplanes für Freiflächenphotovoltaikanlagen wurde die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage Behnsdorf aufgrund der veränderten Böden und der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzbarkeit als geeignet für eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen eingestuft. Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass sich auf der Fläche Baum- und Buschgruppen befinden, die einen hohen Biotopwert aufweisen. Dies konnte im Rahmen der örtlichen Prüfung nicht bestätigt werden. Bei den Bäumen handelt es sich ausschließlich um Obst- und Ziergehölze der ehemaligen kleingärtnerischen Nutzung. Bei den Sträuchern sind neben Ziergehölzen inzwischen ruderale Strukturen stickstoffreicher Standorte vorhanden. Ein hoher Biotopwert konnte nicht festgestellt werden. Sie wurde als Sonderbaufläche Photovoltaik im Rahmen der Änderung dargestellt.

### **3.8. Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen**

Wie im Rahmen der Prüfung des Wohnflächenbedarfes festgestellt, ist die Einwohnerzahl des Luftkurortes Flechtingen angestiegen. Neue Bauflächen sind dringend für die Beschäftigten der Rehabilitationskliniken erforderlich. Es besteht ein Defizit von ca. 64 Bauplätzen. Dieses soll zunächst durch eine Erweiterung der im Norden von Flechtingen vorgesehenen Entwicklung des Baugebietes auf der ehemaligen Stallanlage erfolgen. Hier war für den Nordteil der Anlage bisher die Entwicklung als Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehen. Aufgrund des erheblichen Wohnbauflächenbedarfes in Flechtingen ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem bereits bebauten Grundstück der Vorzug zu geben. Die Nutzung als Stallanlage wurde bereits eingestellt. Die Gebäude werden im Bestand durch Sekundärnutzungen nachgenutzt. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von 2,2 Hektar. Bei einer nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> können unter Berücksichtigung eines Anteils für die Erschließung ca. 22 Baugrundstücke entstehen.

### **3.9. Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich der bestehenden Wohnbauflächen des Baugebietes "Hinter Heuers Garten"**

Die unter Punkt 3.8. der Begründung benannte Bauflächenentwicklung ist zur Bedarfsdeckung im Luftkurort Flechtingen nicht ausreichend. 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 scheidern aufgrund der Grünlandnutzung entlang der Spetze oder 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.

Beide Standorte südlich des Baugebietes Hinter Heuers Garten und östlich des Baugebietes Hopfenbreite würden die Ortsstruktur von Flechtingen städtebaulich geordnet ergänzen, greifen jedoch in landwirtschaftlich genutzte Böden ein. Der Standort östlich der Hopfenbreite weist eine mittlere Ertragsfähigkeit und der Standort 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 Schlosspark und den Waldflächen zwischen Flechtingen und Altenhausen auf, so dass die Gemeinde entschieden hat, auf dieser Fläche von 3,33 Hektar Wohnbauflächen darzustellen. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> können unter Berücksichtigung eines Anteils für die Erschließung ca. 33 Bauplätze entstehen, die den Fehlbedarf in Flechtingen decken sollen.

### **3.10. Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der Stellplatzanlage am Kurhaus des Luftkurortes Flechtingen**

Das Kurhaus Flechtingen befindet sich am Kreisverkehr im Ortszentrum von Flechtingen. Im Kurhaus finden regelmäßig Veranstaltungen mit Besucherverkehr statt. Die östlich des Kurhauses angelegte Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen reicht für den Betrieb des Kurhauses nicht aus. Südlich des Kurhauses wurde ein freies Baugrundstück mehrere Jahre als Interimsparkplatz genutzt. Die Gemeinde hat den Bauplatz 2017 verkauft. Dort wird ein Mehrzweckgebäude u.a. für Seniorenpflegedienstleistungen entstehen. Der bestehende Kurhausparkplatz soll nach Süden erweitert werden. Die betroffene Fläche wird derzeit als Grünfläche (teilweise) Spielplatz genutzt. Die Flächen des Spielplatzes können auf den östlichen Bereich der Fläche begrenzt werden. Die für Stellplätze vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt.

Sie wurde in gemischte Baufläche geändert und soll der Erweiterung des Kurhauses zugeordnet werden. Die untere Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass die Einordnung der Stellplatzanlage einer Prüfung bezüglich der Lärmemissionen bedarf.

### **3.11. Korrektur der Abgrenzung des Kurparkes Flechtingen**

Der Kurpark Flechtingen ist aufgrund der teilweisen Prägung durch kleinere bauliche Anlagen als Sonderbauflächen Kurpark mit erheblichem Grünanteil dargestellt. Die Abgrenzung des Kurparkes im Südosten bezieht bisher die Grünflächen des Radberges mit ein. Diese Fläche beinhaltet den ehemaligen Campingplatz und Badestrand, der heute als Spielplatz, Liegewiese und öffentlicher Grillplatz genutzt wird. Er gehört nicht zum Kurpark. Zur Klarstellung, dass eine Ausdehnung des Kurparkes auf diese Flächen nicht vorgesehen ist, wurden diese aus der Darstellung der Sonderbauflächen Kurpark ausgegliedert und als Grünflächen dargestellt.

### **3.12. Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich der Kurkliniken im Luftkurort Flechtingen**

Ergänzend zu den Kurkliniken in Flechtingen fehlt derzeit ein Kurhotel, um für Angehörige der in den Kurkliniken behandelten Patienten und für Erholungssuchende, die keine stationäre Behandlung in einem Klinikum benötigen und nur einige Anwendungen wahrnehmen wollen, den Aufenthalt zu ermöglichen. Hierfür ist es erforderlich, in räumlicher Nähe zu den Kurkliniken und zum Kurpark eine Fläche für ein Kurhotel vorzuhalten. Die gewählte Fläche grenzt westlich an die Kurkliniken an. Sie befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Flechtinger Höhenzug". Abweichend von den allgemein üblichen Verordnungen von Landschaftsschutzgebieten umfasst die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes vom 27.01.1993 kein Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen, sondern nur einen Genehmigungsvorbehalt. Die Errichtung baulicher Anlagen ist somit im Landschaftsschutzgebiet "Flechtinger Höhenzug" grundsätzlich möglich. Die Rahmenbedingungen hierfür sind im Bebauungsplan festzulegen. Die Erschließung kann von der Parkstraße erfolgen.

### **3.13. Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen**

Ca. 500 Meter westlich von Flechtingen an der Hilgesdorfer Straße befindet sich die Pension Am Wald. Sie entstand 1994 durch den Umbau und die Nachnutzung des ehemaligen Schulungszentrums Flechtingen des VEB Energiekombinates Magdeburg. Die Pension besteht aus dem ehemaligen Schulungszentrum mit großem Saalbetrieb, einem Essenslieferservice für Großveranstaltungen, dem Pensionsbetrieb mit Zimmern in Gebäuden und Ferienhäusern und einem Gebäude mit Betriebswohnung. Im Flächennutzungsplan war die Fläche bisher als Fläche für Wald dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht nicht die für einen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb erforderliche Anpassung an geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen durch erforderliche Um- und Neubauten. Um eine langfristige Entwicklung des für Flechtingen wichtigen touristischen Betriebes zu sichern, wurde die Fläche als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt. Die Darstellung umfasst nur das im Bestand genutzte Grundstück.

### **3.14. Darstellung der Wohnbaufläche im Norden von Beendorf entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan**

Die bauliche Entwicklung von Beendorf ist durch das Wohngebiet Hinter den Höfen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan sah bisher eine Verkleinerung des Baugebietes im Norden am Mittelweg und eine Rücknahme des Bebauungsplanes für diese Teilfläche vor. Zur geplanten Rücknahme des Bebauungsplanes fand eine Besprechung im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr statt, in deren Ergebnis eine Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 10.04.2017 vorliegt. Die Gemeinde trug hierin vor, dass eine geordnete Erschließung des Gebietes nur über einen Anschluss an den Mittelweg gewährleistet werden kann. In der Besprechung wurde festgelegt, dass eine Ausdehnung des Baugebietes bis an den Mittelweg zulässig ist. Im Gegenzug ist durch Vergrößerung der Grundstücke und Beibehaltung von Grünflächen an der Straße Hinter den Höfen zu gewährleisten, dass in Beendorf maximal 35 Bauplätze entstehen. Mit der vorliegenden Änderung soll das Baugebiet wieder auf die Flächen unmittelbar südlich des Mittelweges ausgedehnt werden, die Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind.

### **3.15. Aufnahme Vermerkes für einen vorgesehenen Gleisanschluss des Industriegebietes Bülstringen**

Die Planungen zur Umsetzung des Industriegebietes Bülstringen südlich angrenzend an das bestehende Industriegebiet und südlich der Landesstraße L24 wurden seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Der derzeit für eine Ansiedlung vorgesehene Betrieb benötigt einen Bahnanschluss. Dieser erfordert ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren. Die Linienführung gestaltet sich aufgrund der Gefällesituation schwierig. Das Anschlussgleis muss, vom bestehenden Anschlussgleis abgehend, zunächst in Dammlage und danach im Einschnitt parallel zur Landesstraße L24 geführt werden, um nach einem Rückstoßen entlang der Ostgrenze des Gebietes in oberflächennaher Lage ein Be- und Entladen zu ermöglichen. Die derzeit vorgesehene Lösung wurde im Flächennutzungsplan vermerkt. Der Vermerk soll bewirken, dass das Anschlussgleis über ein Plangenehmigungsverfahren zugelassen werden kann und gegebenenfalls ein Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich wird. Eine verbindliche Darstellung ist erst nach Durchführung des eisenbahnrechtlichen Planverfahrens zulässig. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Uelzen teilte mit, dass eine Beteiligung im weiteren Planverfahren aufgrund der Nähe zum Mittellandkanal erforderlich ist.

### **3.16. Darstellung einer Ergänzung der gemischten Baufläche im Ortsteil Lössewitz der Gemeinde Calvörde nördlich des Friedhofes**

In der Ortslage Lössewitz ist im Nordwesten nördlich des Friedhofes die Ergänzungssatzung "Lössewitz – Dorfstraße" wirksam, die zwei Bauplätze beinhaltet. Beide Grundstücke sind inzwischen bebaut bzw. werden bebaut. Die Straße ist auf der Ostseite nach Norden weiter bebaut, so dass auf der Westseite noch ein weiteres Grundstück in die gemischten Bauflächen einbezogen werden soll, um bedarfsgerecht einen weiteren Bauplatz vorzusehen.

### **3.17. Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik**

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 in einer Baulücke nördlich der Dorfstraße zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung und der Kreisstraße K 1141 in Richtung Klüden für 2 Bauplätze. Hierdurch sollen bedarfsgerecht Wohnbauflächen für Dorst vorgehalten werden. Die Flächen der landwirtschaftlichen Betriebsstätte sind nur noch teilweise in Nutzung. Die Halle im Westen des Betriebsgeländes wird noch genutzt. Der Ortsteil mit den ehemaligen Stallanlagen steht leer. Er kann durch Freiflächenphotovoltaikanlagen nachgenutzt werden. Gemäß der Ergänzung des Konzeptes der Verbandsgemeinde für Freiflächenphotovoltaikanlagen (Punkt 2.2. der Begründung) weisen diese Flächen hierfür eine Eignung auf.

### **3.18. Vergrößerung der gemischten Bauflächen des Ortsteiles Grauingen der Gemeinde Calvörde im Süden in Richtung des Spielplatzes**

Der Flächennutzungsplan hat für Grauingen für das Jahr 2020 ein Sinken der Einwohnerzahl von 130 Einwohner auf 126 Einwohner prognostiziert. Dieser Einwohnerverlust ist nicht eingetreten. Die Einwohnerzahl ist um 5 Einwohner auf 135 Einwohner gestiegen. Hieraus resultiert in geringem Umfang ein zusätzlicher Bauflächenbedarf, der im Süden von Grauingen gedeckt werden soll. Nördlich des bestehenden Spielplatzes können zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser genutzt werden, die unmittelbar an die Grauinger Dorfstraße anschließen. Der zusätzliche Bedarf kann hierdurch gedeckt werden.

### **~~3.19. Abrundung der gemischten Bauflächen im Nordwesten des Ortsteiles Mannhausen der Gemeinde Calvörde~~**

~~Für den Ortsteil Mannhausen wurde im Flächennutzungsplan eine bauliche Entwicklung in Baulücken vorgesehen, die jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Von den bilanzierten 10 Baulücken wurden 3 Baulücken mit 2 Einfamilienhäusern bebaut (Lindenstraße zwischen Nr.12 und Nr.16 sowie zwischen Nr.16 und Nr.22). Die Flächen Zum Drömling nördlich Nr.17, südlich Nr.5 und neben Nr.8 werden stabil als Hausgärten genutzt und stehen nicht zur Verfügung. Der Nordteil der ehemaligen Gartenanlage befindet sich in der Nähe der Stallanlagen und wird aus diesem Grund nicht nachgefragt. Die vorgesehenen Flächen an der Hauptstraße stehen als Bauland ebenso nicht zur Verfügung, so dass eine kleinflächige Abrundung an der Straße Zum Drömling gegenüber dem Haus Nr.17 als Entwicklungsfläche für ein Baugrundstück bereitgestellt werden soll. Die Fläche ergänzt die Ortslage Mannhausen städtebaulich geordnet für den Eigenbedarf des Ortes.~~

**Die Fläche entfällt, da sie zur Kompensation für den Ausbau des Mittellandkanals festgesetzt wurde.**

### **3.20. Erweiterung der Wohnbauflächen am Alten Weg in Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde**

In der Bauflächenbilanz des Flächennutzungsplanes wird für Velsdorf ein Defizit von einem Bauplatz ermittelt. Eine für die Ergänzung der Ortslage geeignete Fläche befindet sich nördlich des Alten Weges in einem Bereich, der auf der Südseite bereits bebaut ist. Für die Fläche besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse, so dass inzwischen ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die Fläche ist erschlossen. Sie ergänzt die Ortslage Velsdorf bedarfsgerecht durch einen Bauplatz.

### **3.21. Darstellung der Wasserfläche des Röhenteiches im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde**

Zwischen den Grundstücken Calvörder Straße Nr.15 und Nr.17 befindet sich angrenzend an die Straße der Röhenteich. Der Röhenteich ist bisher als Bestandteil der Grünfläche nicht als separate Wasserfläche dargestellt. Für den Ortsteil stellt der Röhenteich einen wichtigen Planungsgegenstand dar, der im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden soll. Der Teich soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden, um Irritationen zu verhindern, dass die Erhaltung des Teiches gegebenenfalls nicht beabsichtigt wäre. Der Röhenteich wurde daher im Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt.

### **3.22. Darstellung einer Wohnbaufläche an der Straße nach Mannhausen im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde**

Der Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde verfügt über ca. 330 Einwohner. Im Ort befinden sich die Grundschule "Am Wald" und ein Getränke- und Paketshop, in dem auch Lebensmittel angeboten werden. Neben einer inzwischen bereits bebauten kleinen Bauflächenentwicklung Am Wiesenweg sieht der Flächennutzungsplan eine innerörtliche Verdichtung vor. Die bilanzierten Verdichtungsflächen stehen jedoch nur teilweise zur Verfügung. Die Flächen westlich der Calvörder Straße Nr.34 stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Das Grundstück an der Straße Zum Drömling nördlich Nr.4 gehört dem benachbarten Baugrundstück an. Die Flächen südlich Zum Drömling Nr.5, Neue Straße zwischen Nr.48 und Nr.50 und Oebisfelder Straße zwischen Nr.27 und Nr.33 werden stabil als grundstücksangehörige Gärten genutzt und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan bilanzierten Baulücken tragen damit nicht im erforderlichen Umfang zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes bei. Das dargestellte Baugebiet Am Wiesenweg ist bereits bebaut. Es ist somit eine Ergänzung der Bauflächen in Wegenstedt erforderlich, die im Norden an der Straße Zum Drömling auf der Ostseite erfolgen soll. Die Fläche grenzt nördlich an die bebaute Ortslage an und ermöglicht zwei Baugrundstücke. Die untere Immissionsschutzbehörde wies auf die Nähe der Fläche zur Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde mit dem nahegelegenen Haltepunkt Wegenstedt hin. Dies erfordert Maßnahmen des Lärmschutzes, die im Bebauungsplan zu prüfen und festzusetzen sind.

### **3.23. Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde**

Gemäß der unter Punkt 2.1. der Begründung angeführten Bedarfsberechnung besteht ein nicht gedeckter Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Calvörde, da der prognostizierte Einwohnerrückgang nicht in dem vorausgesagten Umfang eingetreten ist und diese positive Einwohnerentwicklung auch zukünftig zu erwarten ist. Neben der Entwicklung im Flecken Calvörde an der Milchfeldstraße soll in Wegenstedt der Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden, da

Wegenstedt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt. Hierfür eignet sich eine weitere Bebauung entlang des Wiesenweges. Durch den Landkreis Börde wurde bemängelt, dass es sich bei der Entwicklung nicht um eine organische Siedlungsstruktur handeln würde. Dies wird jedoch durch die Gemeinde in Kauf genommen, da der Wiesenweg örtlich bereits ausgebaut ist und einen Schmutzwasserkanal im Freigefälle enthält, an den weitere Gebäude problemlos angeschlossen werden können. Für eine Erschließung ist es daher nur noch erforderlich, die Trinkwasserleitung zu verlegen. Aufgrund des geringen Grundstückspreises in Wegenstedt ist die Ausnutzung vorhandener Erschließungsreserven der einzige wirtschaftlich umsetzbare Weg. Angrenzend weist der Wiesenweg von der Neuen Straße und von Norden von der Oebisfelder Straße im Mischgebiet inzwischen bebaute Grundstücke und eine Baulücke mit einer Größe ca. 0,9 Hektar auf. Bei den in Wegenstedt nachgefragten größeren Grundstücken können ca. 9 Bauplätze am Wiesenweg entstehen, die zu einer Überschreitung der für Wegenstedt erforderlichen Anzahl von 3 Bauplätzen führen. Eine geringere Flächenausweisung mit 6 Bauplätzen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da nur eine aufeinander folgende Bebauung als geschlossene Straßenzeile städtebaulich geordnet ist. Die Bedarfsberechnungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen den Planungshorizont bis zum Jahr 2030. Da ein Flächennutzungsplan auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren orientiert ist, ist die Darstellung dieser 3 zusätzlichen Bauplätze für einen Zeithorizont von 15 Jahren sachgerecht.

### **3.24. Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde**

Die wesentliche bauliche Entwicklung der Gemeinde Calvörde ist im Bereich südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde vorgesehen. Die Bebauung des Gebietes Teufelsküche erfolgte schneller als erwartet, so dass wie unter Punkt 2.1. der Begründung dargestellt, nicht ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Es wurde für den Flecken Calvörde ein Bedarf von ca. 35 zusätzlichen Bauplätzen bilanziert. Diese sollen im Baugebiet südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße gedeckt werden. Die in die Ortsstruktur integrierten Flächen eignen sich für eine bauliche Nutzung. Sie werden allseits von Baugebieten umschlossen und stellen einen Außenbereich im Innenbereich dar.

In Calvörde bestehen verschiedene Möglichkeiten der ortsintegrierten Wohnbauentwicklung, 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 der Bahnhofstraße und der Siedlung ausgewichen. Sie weisen eine Größe von ca. 4 Hektar auf. Bei der in Calvörde in der Regel nachgefragten Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> sind hier ca. 35 Baugrundstücke möglich, die den berechneten Eigenbedarf decken.

### **3.25. Darstellung einer Wohnbaufläche "Hinter den Gärten" im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen**

Die im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen im Flächennutzungsplan bilanzierten Baulücken nördlich Zum Finkenbusch (3 Bauplätze), Hinter den Gärten südlich Hinterstraße 32, zwischen Hinter den Gärten 15 und 19 sind inzwischen bebaut. Die Fläche nördlich des Steinbruchweges wird gewerblich genutzt und die Gartenflächen südlich des Steinbruchweges zwischen Dorfstraße 20 und 24 und hinter Hinterstraße 18 werden stabil gärtnerisch genutzt, so dass in Emden keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Altenhausen hat daher bereits die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für zwei Baugrundstücke am bestehenden Weg im Bereich Hinter den Gärten II durchgeführt. Zukünftig sollen drei weitere Baugrundstücke nördlich der Ergänzungssatzung entstehen und die Bebauung entlang des Weges geschlossen

werden. Da im betroffenen Bereich nur das Entstehen von Wohnhäusern zu erwarten ist, wurde die Fläche einschließlich der bereits vorhandenen Einfamilienhäuser als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3.26. Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen**

Im Ortsteil Ivenrode sind die bestehenden Baulücken weitgehend geschlossen worden oder die Flächen eignen sich aufgrund des Angrenzens an emittierende Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebsstätten) nicht für eine Bebauung mit Wohngebäuden. Im Norden von Ivenrode ist die Westseite der Hilgesdorfer Straße bebaut. An der Ostseite der Straße besteht die Möglichkeit der Ergänzung der Bauflächen für ca. 2 Bauplätze auf erschlossenen Grundstücken. Die Entwicklung dient dem Eigenbedarf von Ivenrode.

### **3.27. Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Bahnstrecke im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen auf einer teilweise bereits bebauten Fläche**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen hat bisher die Flächen an der Bahnhofstraße (Kreisstraße K1146) in Ivenrode südlich der Bahnstrecke nicht als Bauflächen dargestellt, sondern als Gebäude im Außenbereich bewertet. Inzwischen wurde das im Nordosten zwischen der Ortslage und dem Siedlungssplitter gelegene Grundstück mit einem größeren Wohn- und Betriebsgebäude bebaut, das den baulichen Zusammenhang zur Ortslage herstellt. Genehmigungsgrundlage für dieses Gebäude war der § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB. Dies spielt zur Beurteilung des Bebauungszusammenhangs jedoch keine Rolle, da sich dieser nach der vorhandenen Bebauung unabhängig von deren Genehmigungsgrundlage richtet. Die Darstellung dieses Bereiches als gemischte Baufläche hat daher nur klarstellenden Charakter. Aus ihr resultieren keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten.

### **3.28. Darstellung einer Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben der Gemeinde Ingersleben**

Am westlichen Ortsrand von Alleringersleben befinden sich die Sportplätze der Ortschaft. Diese wurden teilweise auf der Fläche einer ehemaligen Seitenentnahme von Kies am Rand der Alleraue hergestellt. Die Sportanlage bestand bisher aus zwei Fußballplätzen und zwei Tennisplätzen. Für den südlichen Teil der Fläche einschließlich der Tennisplätze wurde der Pachtvertrag gekündigt und der südliche Fußballplatz aufgelassen. Die Tennisplätze sind noch vorhanden. Im Flächennutzungsplan war die Gesamtfläche bisher als Grünfläche für sportliche Zwecke dargestellt. Der nicht mehr für sportliche Zwecke genutzte Südteil der Fläche weist eine Eignung für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf und soll dieser Nutzung zugeführt werden. Er wurde als Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik dargestellt.

### **3.29. Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der Ortslage Uhrleben der Gemeinde Erxleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche nördlich der Thiestraße**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen sieht bisher für Uhrleben eine Entwicklung am Westrand im Bereich der Siedlung und eine Entwicklung im Norden an der Erxleber Straße vor. Für den Bereich an der Erxleber Straße wurden drei Bauplätze bilanziert. Diese Planung hat sich als nicht umsetzbar erwiesen, da die Flächen stabil für eine private Pferdehaltung genutzt werden und die Eigentümer kein Interesse an der Umsetzung einer Bebauung haben. Die Fläche wird daher auf die Nordseite der Thiestraße verlagert. Für diese Fläche besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse. Hier können ca. drei Bauplätze entstehen, die die entfallenden Bauplätze ersetzen. Der Unterhaltungsverband Untere Ohre weist darauf hin, dass sich entlang der Thiestraße im Änderungsbereich der verrohrte Graben An der alten Schäferei befindet, dessen Verlauf derzeit nicht hinreichend bekannt ist. Bei der Umsetzung der Planung besteht das Erfordernis, den Graben festzustellen und zu berücksichtigen.

### **3.30. Bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons**

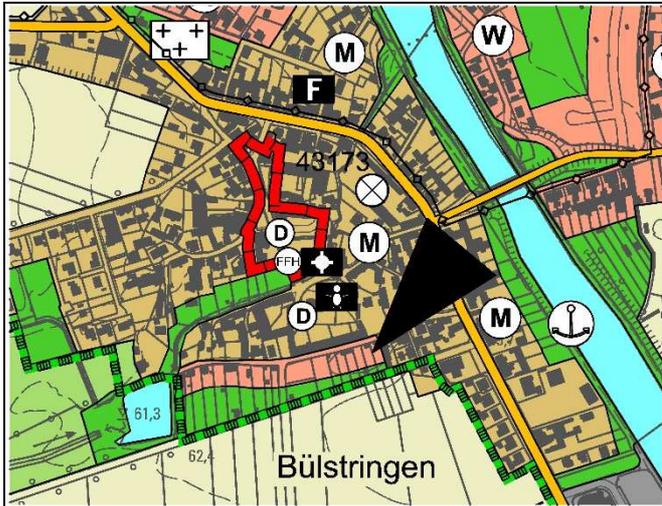
Aufgrund der durch die Corona-Krise eingetretenen Störungen von Lieferketten kommt der Lagerhaltung von Bauteilen und Vorprodukten für die Fertigung eine erhöhte Bedeutung zu. Alle Logistikbetriebe stocken daher ihre Lager- und Umschlagflächen deutlich auf. Die Firma Emons, die am Standort Uhrleben einen Lager- und Umschlagbetrieb betreibt, beabsichtigt eine Erweiterung ihres Standortes nach Südosten auf Flächen angrenzend an die Bundesstraße B245. Ein erster Teil, die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude umfassend, ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant. Die Zufahrt erfolgt von der bestehenden Zufahrt über die Straße Am Anger. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 2,03 Hektar.

### **3.31. Rücknahme einer ehemaligen gewerblichen Baufläche am Bahnhof Erxleben zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt für einen Radweg auf der Bahntrasse**

Entsprechend dem Radwegekonzept des Landkreises Börde wird derzeit ein Radweg auf der ehemaligen Bahnlinie von Haldensleben bis Eilsleben geplant, der das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen im Bereich der Gemeinde Erxleben quert. Für die Errichtung des Radweges sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Eine Kompensationsmaßnahme stellt der Rückbau ehemals versiegelter gewerblicher Bauflächen am Bahnhof Erxleben dar. Die Fläche ist bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

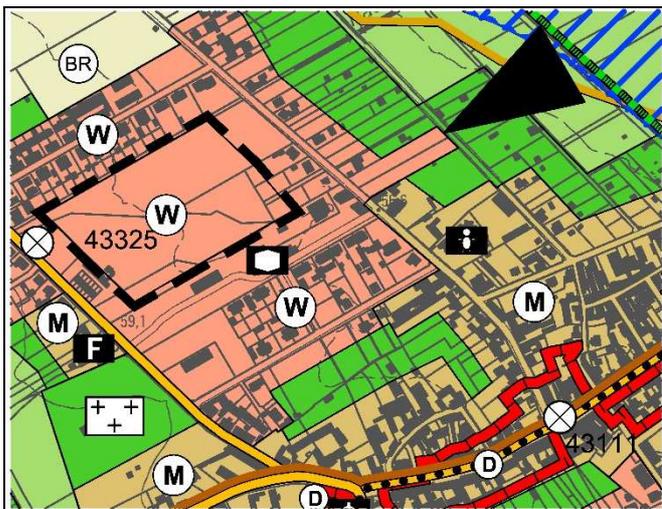
### 3.32. Redaktionelle Korrektur des Flächennutzungsplanes für den Bereich der nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden

Folgende redaktionelle Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden auf Grundlage des § 13a BauGB zusätzlich zu den Änderungsbereichen vorgenommen:



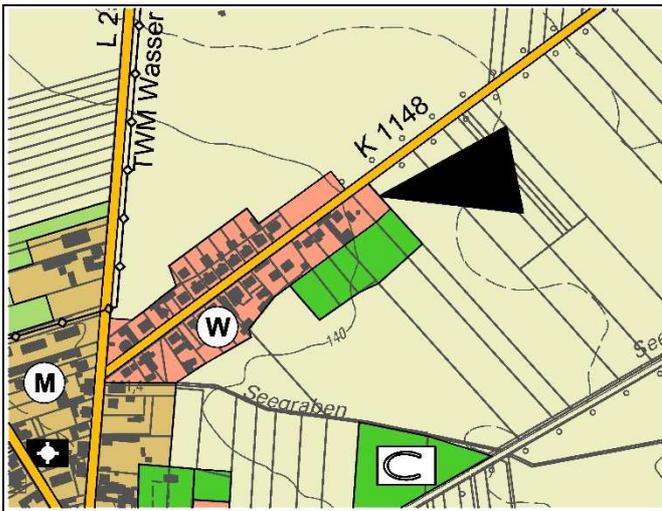
Gemeinde Bülstringen  
Bebauungsplan Sauerberg

[ALK/TK10 /10/2013] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



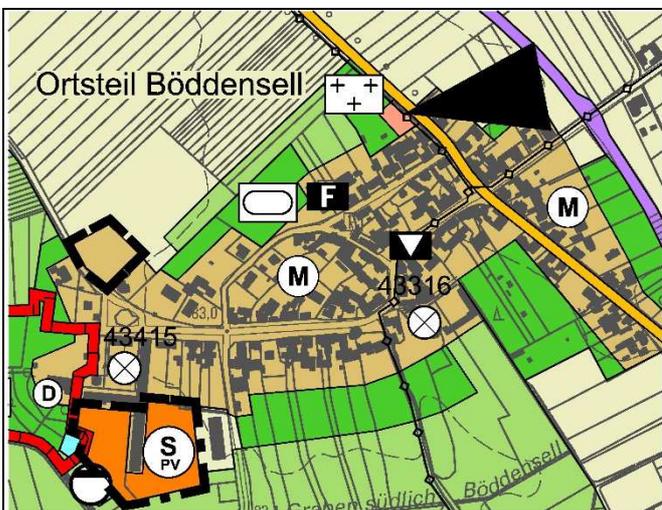
Gemeinde Calvörde  
Bebauungsplan  
Weingarten / Hegstraße

[ALK/TK10 /10/2013] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



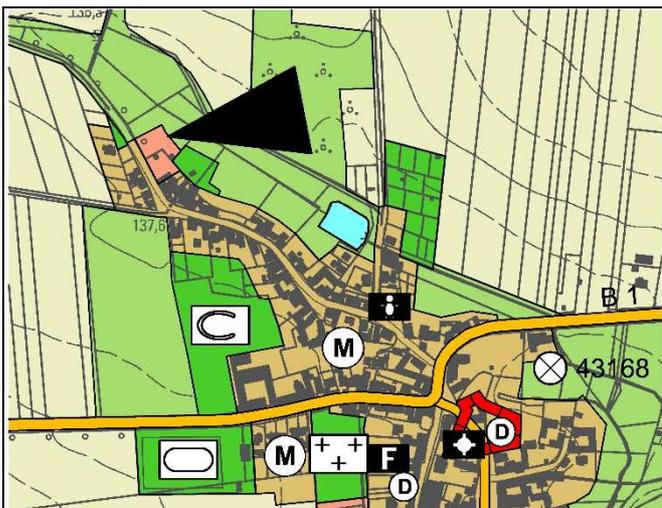
Gemeinde Erxleben  
Bebauungsplan Emdener Weg

[ALK/TK10 /10/2013] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



Gemeinde Flechtingen  
Bebauungsplan Böddensell  
Bahnhofstraße

[ALK/TK10 /10/2013] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010



Gemeinde Ingersleben  
Bebauungsplan Eimerleben  
Teichstraße

[ALK/TK10 /10/2013] © LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A18/1-17108/2010

Die redaktionellen Korrekturen wurden im Originalplan vorgenommen.  
Sie sind bei den Änderungsbereichen in der Planzeichnung nicht erfasst.

## **4. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind zur Erschließung die Sachverhalte einer generellen Möglichkeit der Erschließung von Baugebieten zu prüfen, um die Umsetzbarkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

Für folgende neu dargestellte Bauflächen ist eine Erschließung erforderlich:  
(die nicht aufgeführten Änderungsbereiche erfordern keine zusätzliche Erschließung)

- Änderungsbereich 5                      Darstellung einer gemischten Baufläche für zwei Bauplätze am Westrand des Ortsteiles Böddensell nördlich Straße Am Schloss

Die Erschließung der Fläche kann über die Straße Am Schloss erfolgen. Gegebenenfalls ist eine Verlängerung des Straßenausbaus erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Abwasserverbandes Haldensleben "Untere Ohre" ist der Neubau eines Schmutzwasserkanals erforderlich. Im Zuge der Erschließungszusicherung ist konkret zu prüfen, ob die vorhandenen Höhenlagen für eine Erschließung im Freigefälle ausreichend sind. Eine Trinkwasserleitung liegt südlich des Änderungsbereiches an. Ob diese zur Versorgung zusätzlicher Gebäude ausreichend ist, ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

- Änderungsbereich 6                      Darstellung einer gemischten Baufläche für ca. drei bis fünf Baugrundstücke am Sportplatz im Norden von Behnsdorf

Die Fläche ist durch den Sportplatzweg, der bis zur Sporthalle ausgebaut ist, erschlossen. In einem Teilbereich des Straßenzuges "Sportplatzweg" ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Ob und wie eine schmutzwasserseitige Erschließung von künftigen Baugrundstücken erfolgen kann, ist im Bebauungsplanverfahren mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen. Bis zum Sportplatz ist eine Trinkwasseranschlussleitung vorhanden. Ob an diese angeschlossen werden kann, ist im Rahmen der Erschließung zu prüfen.

- Änderungsbereich 8                      Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen

Die Fläche kann von der Behnsdorfer Straße aus über den landwirtschaftlichen Weg nach Norden erschlossen werden. Es müssen neue Erschließungsanlagen hergestellt werden. Zur abwasserseitigen Erschließung ist der Neubau einer Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Im Zuge der Umsetzung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Höhenlagen der abwassertechnischen Anlagen im Zusammenhang mit den Geländehöhen für die zentrale Schmutzwasserabführung im Freigefälle ausreichend sind.

- Änderungsbereich 9                      Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"

Die Erschließung kann durch einen Anschluss an die Straße Am Krümmen Stieg und einen Anschluss an die Altenhäuser Straße südlich der Verwaltung der Norddeutschen Natursteinwerke GmbH gegenüber dem Nachtigallenring erfolgen. Zur abwasserseitigen Erschließung ist der Neubau einer Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Im Zuge der Umsetzung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Höhenlagen der abwassertechnischen Anlagen im Zusammenhang mit den Geländehöhen für die zentrale Schmutzwasserabführung im Freigefälle ausreichend sind.

- Änderungsbereich 12      Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen  

Die Fläche kann über die Parkstraße erschlossen werden. Eine abwasserseitige Neuer-schließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Abwasserverbandes durch die Er-weiterung der abwassertechnischen Anlagen des Klinikstandortes möglich.
- Änderungsbereich 14      Darstellung der Wohnbaufläche im Norden von Beendorf entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan  

Die Fläche soll straßenseitig von Norden über den Grenzweg erschlossen werden. Der östliche Bereich des Wohngebietes Hinter den Höfen, zu dem auch der Teilbereich gehört, ist trinkwasserseitig und schmutzwasserseitig noch nicht erschlossen. Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal befindet sich südlich im Straßenzug Hinter den Höfen. Eine Kanalisation muss von der Straße Hinter den Höfen aus verlegt werden. Die Prüfung zur Erschließung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung. Gegebenenfalls ist der schmutzwasserseitige Aufschluss über eine abzuschließende Erschließungsvereinbarung zu realisieren. Trinkwasserleitungen liegen im Grenzweg und der Straße Hinter den Höfen an.
- Änderungsbereich 16      Darstellung einer Ergänzung der gemischten Baufläche im Orts-teil Lössewitz der Gemeinde Calvörde nördlich des Friedhofes  

Im Straßenzug der Dorfstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Ob und wie eine schmutzwasserseitige Erschließung erfolgen kann, wird im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens geprüft. Ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung ist möglich.
- Änderungsbereich 17      Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonder-baufläche Photovoltaik  

Vor der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich eine Trinkwasserleitung jedoch keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Bebauungs-planung zu prüfen.
- Änderungsbereich 18      Vergrößerung der gemischten Bauflächen des Ortsteiles Grauingen der Gemeinde Calvörde im Süden in Richtung des Spielplatzes  

Die schmutzwasserseitige Erschließung ist durch eine Erweiterung der Anlagen zur Ab-wasserableitung gegeben. Eine Trinkwasserleitung liegt im Norden des Plangebietes an.
- Änderungsbereich 19      Abrundung der gemischten Bauflächen im Nordwesten des Ortsteiles Mannhausen der Gemeinde Calvörde  

Ob und wie eine schmutzwasserseitige Erschließung für das eine künftige Baugrundstück erfolgen kann, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Eine Trinkwasser-leitung liegt im Osten des Baugebietes im Straßenraum an.
- Änderungsbereich 20      Erweiterung der Wohnbauflächen am Alten Weg in Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde  

Für die Fläche besteht inzwischen Baurecht über einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB.
- Änderungsbereich 22      Darstellung einer Wohnbaufläche an der Straße nach Mannhausen im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde  

Die schmutzwasserseitige Erschließung ist durch eine Erweiterung der Anlagen zur Ab-wasserableitung gegeben.

- **Änderungsbereich 23**      Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil  
Wegenstedt der Gemeinde Calvörde  

Die Abwasserbeseitigung für die Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg ist durch den Bestand bereits abgedeckt, so dass sich die Erschließungsmaßnahmen auf den reinen Anschluss der Baugrundstücke begrenzen. Eine Trinkwasserleitung ist noch nicht vorhanden.
- **Änderungsbereich 24**      Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung  
nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde  

Der Bereich kann über die Weingartenstraße im Nordosten und die Bahnhofstraße im Südosten erschlossen werden. In der Bahnhofstraße ist in einem Teilbereich ein Schmutzwasserkanal verlegt. Ob eine schmutzwasserseitige Erschließung und in welcher Art und Weise erfolgen kann, setzt eine Prüfung und Planung voraus, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu erbringen ist. Gegebenenfalls ist der schmutzwasserseitige Anschluss über eine abzuschließende Erschließungsvereinbarung zu realisieren. Trinkwasserleitungen liegen in den das Gebiet umgrenzenden Straßen an.
- **Änderungsbereich 25**      Darstellung einer Wohnbaufläche Hinter den Gärten II im Ortsteil  
Emden der Gemeinde Altenhausen  

Im Bereich der zukünftig drei weiteren Baugrundstücke nördlich der Ergänzungssatzung befindet sich bisher keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Eine Trinkwasserversorgung liegt im Straßenraum an.
- **Änderungsbereich 26**      Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im  
Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen  

Die ausgewiesene Fläche ist schmutzwasserseitig bisher noch nicht erschlossen ist. Vor der ausgewiesenen Wohnbaufläche befindet sich in einem Teilabschnitt ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, da die auf der Westseite der Hilgesdorfer Straße befindlichen Grundstücke zum Teil über die innere Erschließung des vorhandenen Wohngebietes angeschlossen wurden. Wie die schmutzwasserseitige Erschließung für die zwei künftigen Baugrundstücken erfolgen kann, wird durch den Abwasserzweckverband im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren geprüft. Eine Trinkwasserversorgungsleitung liegt an.
- **Änderungsbereich 27**      Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Bahnstrecke  
im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen auf einer bereits  
teilweise bebauten Fläche  

Im technischen Konzept für Schmutzwasser ist dieser Bereich als Fläche ausgewiesen, die nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden soll.
- **Änderungsbereich 29**      Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der  
Ortslage Uhrleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche  
nördlich der Teichstraße  

Die Änderungen in den vorstehenden Bereichen erfolgen entlang im Bestand vorhandener Straßen und Wege, für die teilweise ein Ausbaurfordernis besteht. In der Thiestraße ist ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Ob und wie die schmutzwasserseitige Erschließung für die drei künftigen Baugrundstücke erfolgen kann, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine Trinkwasserversorgungsleitung ist vorhanden.
- **Änderungsbereich 30**      bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrleben  
aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunter-  
nehmens Emons  

Die Fläche wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen.

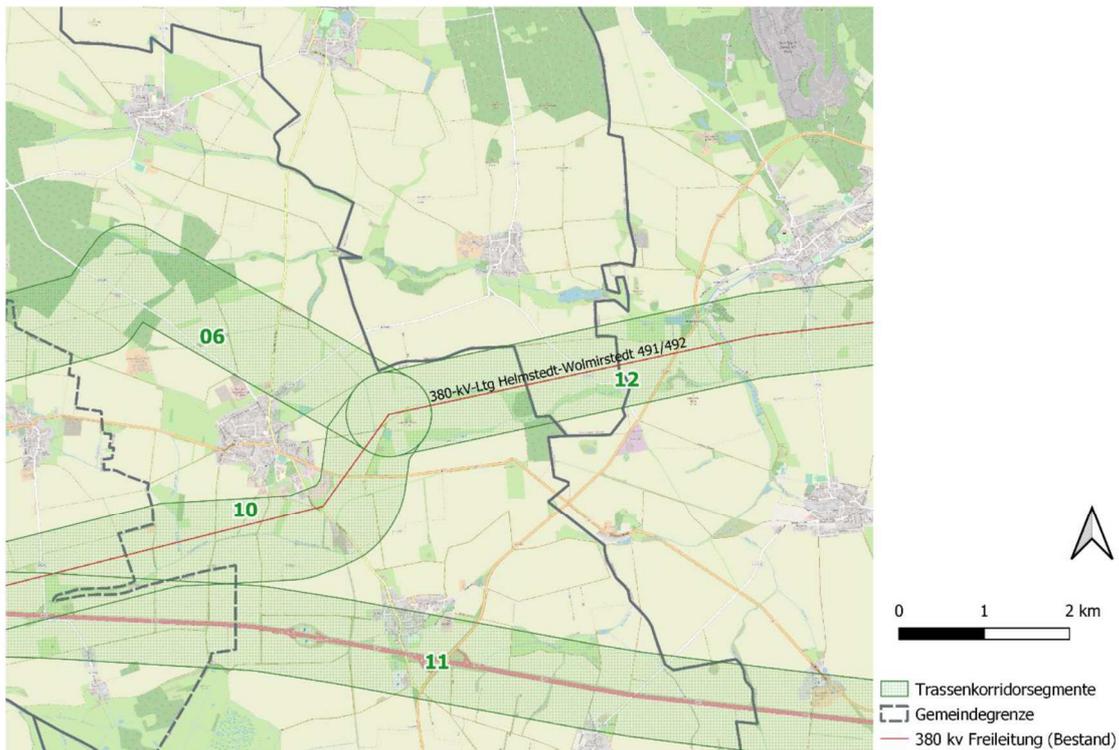
## 4.2. Belange der Sicherung der Energieversorgung

Das Verbandsgemeindegebiet wird von zwei Vorhaben des Netzausbaus der Höchstspannungsnetze berührt bzw. gequert. Dies sind die Vorhaben:

- Netzverstärkung Helmstedt-Wolmirstedt
- SuedOstLink+

### Netzverstärkung Helmstedt-Wolmirstedt

Die 50Hertz Transmission GmbH plant im Zuge der Energiewende die Umsetzung des Vorhabens "Helmstedt-Wolmirstedt 3./4. System". Das Vorhaben ist ein Abschnitt der in der Bundesbedarfsplanung als Teil des Vorhabens 10 (Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Helmstedt – Walle) geführten Einzelmaßnahme "Wolmirstedt – Helmstedt – Landkreise Peine/Braunschweig/Salzgitter/Mehrum Nord". Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer neuen 380-kV-Freileitung voraussichtlich im bestehenden Trassenraum der 380-kV-Freileitung 491/492. Im Rahmen der auf Ebene der Bundesfachplanung erfolgten nachgelagerten Planungen wurde ein Vorschlag für den beabsichtigten Verlauf eines für das Vorhaben erforderlichen Trassenkorridors sowie Alternativen ermittelt. Diese werden derzeit genauer untersucht. Die Trassenkorridore werden für die Planungen in Trassenkorridorsegmente geteilt. Gegenwärtig wird im Zuge der Bundesfachplanung ein ca. 1.000 Meter breiter raumverträglicher Trassenkorridor von der Bundesnetzagentur ermittelt.



Das Projekt Helmstedt-Wolmirstedt ist dabei in den Änderungsbereichen 28, 29, 30 und 31 der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen betroffen. Es handelt sich hierbei um die Trassenkorridorsegmente 6, 10, 11 und 12 (siehe Abbildung). Die 50Hertz Transmission GmbH als Antragsteller für die Bundesfachplanung hat mit Schreiben vom 03.04.2023 mitgeteilt, dass sie auf Grundlage des bisherigen Verfahrens im November 2022 die Antragsunterlagen nach § 8 NABEG bei der Bundesnetzagentur eingereicht hat, nach dem der

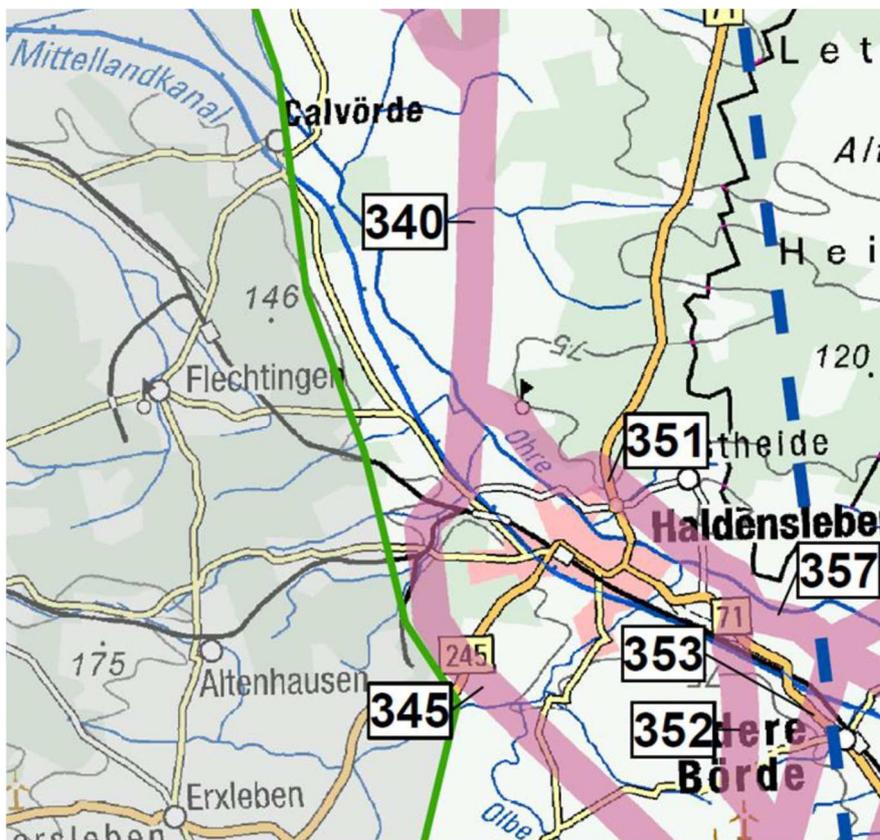
im Zuge des Verfahrens ermittelte Vorschlag für den Trassenkorridor nördlich von Uhrleben verläuft. Die Trassenkorridorsegmente 10 und 12 sind dabei Teil des Vorzugstrassenkorridors des Vorhabens. Die finale Trasse (Maststandorte und Schutzstreifen) wird im nächsten Schritt im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens verbindlich festgelegt.

Die Verbandsgemeinde hat die Auswirkungen der Änderungsbereiche 28, 29, 30 und 31 auf die Belange der Umsetzung der Höchstspannungsfreileitung geprüft. Nur der Änderungsbereich 31 berührt die Vorzugstrasse. Er sieht die Einordnung einer ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Diese schränkt den Suchraum nicht erkennbar ein.

Die Änderungsbereiche Nr. 28, 29 und 30 befinden sich nördlich der Bundesautobahn A2 im Trassenkorridor einer Alternativtrasse. Aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung der Ortslagen Alleringersleben und Uhrleben, die den Trassenkorridor deutlich stärker einschränken, resultieren aus den Änderungen keine erheblichen Einschränkungen für die Planung.

#### SuedOstLink+

Die 50Hertz plant als zuständiger Übertragungsnetzbetreiber die Gleichstromverbindung SuedOstLink+ (Vorhaben Nr.5a gemäß Bundesbedarfsplan) zwischen dem Suchraum Klein Rogahn westlich von Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern und dem Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Die Verbindung ist eine Erweiterung und Verlängerung des SuedOstLinks, in dessen bereits feststehenden Korridor der SuedOstLink+ im Landkreis Börde mündet.



Für die Realisierung des vorrangig als Erdkabel geplanten Vorhabens zwischen dem Suchraum bei Klein Rogahn und dem Landkreis Börde ist ein neues, eigenständiges Planungs- und Genehmigungsverfahren nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) erforderlich.

Dieses startet mit der Bundesfachplanung mit dem Ziel, einen durchgängigen, 1.000 Meter breiten Trassenkorridor zu identifizieren. Steht der Korridor fest, soll dann in einem zweiten Schritt, dem Planfeststellungsverfahren, der genaue Leitungsverlauf ermittelt werden. Derzeit wird für den SuedOstLink+ der Antrag auf Bundesfachplanung erarbeitet, in dem die raumordnerischen Vorgaben der Länder ermittelt und bewertet werden. Der Antrag enthält dann mehrere potentielle Trassenkorridorverläufe. Die Einreichung des Antrags ist für Ende des Jahres vorgesehen. Mit dieser Einreichung startet dann das förmliche Bundesfachplanungsverfahren bei der Bundesnetzagentur.

Das Projekt wird von den Änderungsbereichen 15 und 17 der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes berührt. Bei dem Änderungsbereich 15 handelt es sich um ortsintegrierte Flächen in Dorst, die den Suchraum nicht einschränken. Die Freihaltetrasse für eine Bahnanbindung des Industriegebietes Bülstringen quert möglicherweise den Trassenkorridor. Die Querung durch ein Bahngleis führt nicht zur Verhinderung der Planung. Sie ist im Rahmen konkreter Abstimmungen im Zuge der für das Gleis erforderlichen Planfeststellungsverfahren lösbar.

### **4.3. Belange des Bergbaus und der Geologie**

Der Änderungsbereich Nr.14 (Beendorf) befindet sich in einem Bereich in dem Altbergbau betrieben wurde. Schädigungen oder Gefährdungen durch Bergsenkungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen in diesem Bereich nicht bekannt.

Die Änderungsbereiche Nr.15 und Nr.17 befinden sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/1008 (Zielitz II) und die Änderungsbereiche Nr.3 bis 5, Nr.16 und Nr.18 bis 24 innerhalb des Bergwerksfeldes 615/90/1009 (Zielitz III). Für die Bergwerksfelder wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich noch keine Absenkungen der Tagesoberfläche messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m  $\pm$  50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand ausgeschlossen.

Der tiefere geologische Untergrund im Änderungsbereich Nr.14 in der Gemeinde Beendorf wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Änderungsbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

Für die anderen Flächennutzungsplanänderungen (Bereiche Nr.1 bis 13 und Nr.15 bis 31) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche durch Subrosion bekannt.

#### **4.4. Belange der Archäologie und Denkmalpflege**

##### archäologische Denkmalpflege

Die Belange der Archäologie sind voraussichtlich in den Änderungsbereichen Nr.11 Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes Flechtingen, Nr.12 Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen, Nr.25 Darstellung einer Wohnbaufläche Hinter den Gärten II im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen und Nr.30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons erheblich betroffen.

In den Änderungsbereichen Nr.11 und Nr.12 befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine über Lesefunde und 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.

Im Änderungsbereich Nr.25 Hinter den Gärten II im Ortsteil Emden befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG. 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).

Baumaßnahmen in den Änderungsbereichen Nr.11, Nr.12 und Nr.25 führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Im Rahmen der Bauungsplanung wird für diese Bereiche durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie voraussichtlich gefordert, dass vorgeschaltet oder begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben im Änderungsbereich Nr.30 (geplante Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons) aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannt 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 Genehmigung abzuwenden.

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege bestehen gegen die weiteren Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind voraussichtlich in den Änderungsbereichen Nr.4 (Sonderbaufläche Photovoltaikanlage Böddensell) und Nr.24 (Wohnbaufläche nordwestlich der Bahnhofstraße) betroffen. Sie befinden sich im Wirkungsbezugsraum von Kulturdenkmalen. Zum Änderungsbereich Nr.4 befindet sich benachbart das Schloss Böddensell (mit Parkanlage), das als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Nach § 1 Abs.3 DenkmSchG LSA ist durch öffentliche Planungen zu gewährleisten, dass die Umgebung von Kulturdenkmalen angemessen gestaltet werden soll. Dies ist hier durch den Flächennutzungsplan nicht unmittelbar gegeben und muss in möglichen folgenden Planungsstufen Berücksichtigung finden, damit denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, etwa indem durch entsprechende Abstandsflächen in der Anordnung von baulichen Anlagen und Modulen und denkmalverträgliche Einfriedungen eine Beeinträchtigung vermieden wird.

Südlich des Änderungsbereiches Nr.24 befindet sich das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Calvörde, das als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Aufgrund der Nähe zum Empfangsgebäude werden sich gegebenenfalls für die südlichsten Teile der Wohnbaufläche geringfügig erhöhte Anforderungen für bauliche Anlagen ergeben, um Beeinträchtigungen der Wirkung des Kulturdenkmals sicher auszuschließen.

#### **4.5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Bebauung.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden können,
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes über das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen sind im Flächennutzungsplan Kompensationsflächen im Bereich des Drömlings in Calvörde, in der Alleraue bei Bartensleben und nordwestlich von Flechtingen vorgesehen. Auf diesen Flächen kann die erforderliche Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgen.

## **5. PRIVATE BELANGE**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

## **6. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE**

Die Abwägung der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange erfolgt im Rahmen des Abwägungsbeschlusses. Auf die Anlage zum Abwägungsbeschluss wird verwiesen. Abwägungsrelevante Anregungen werden nach Beschlussfassung in die zusammenfassende Erklärung aufgenommen.

Die vorliegende 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.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 24.10.2022 bis 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.

## **7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.03.2023 bis 21.04.2023. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>vor der Änderung Fläche in Hektar</b>	<b>in der Fassung der 3.Änderung</b>
• Änderungsbereich 1	447,57	447,57
– Flächen mit wasserrechtlichen Darstellungen	447,57	0
– Entfall der wasserrechtlichen Darstellungen	0	447,57
• Änderungsbereich 2	keine flächenhafte Darstellung	
• Änderungsbereich 3	keine flächenhafte Darstellung	
• Änderungsbereich 4	1,60	1,60
– Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	0	1,42
– gemischte Bauflächen	0,18	0,18
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	1,42	0
• Änderungsbereich 5	0,35	0,35
– gemischte Bauflächen	0	0,35
– Flächen für die Landwirtschaft	0,35	0
• Änderungsbereich 6	0,44	0,44
– gemischte Bauflächen	0	0,44
– Flächen für die Landwirtschaft	0,44	0
• Änderungsbereich 7	1,35	1,35
– Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	0	1,35
– Grünflächen	1,35	0
• Änderungsbereich 8	2,22	2,22
– Wohnbauflächen	0	2,22
– Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	2,22	0
• Änderungsbereich 9	3,33	3,33
– Wohnbauflächen	0	3,33
– Flächen für die Landwirtschaft	3,33	0
• Änderungsbereich 10	0,32	0,32
– gemischte Bauflächen	0	0,32
– Grünflächen	0,32	0
• Änderungsbereich 11	1,01	1,01
– Grünflächen	0	1,01
– Sonderbauflächen Kurpark	1,01	0
• Änderungsbereich 12	4,99	4,99
– Sonderbauflächen Kurhotel	0	4,99
– Flächen für die Landwirtschaft	4,99	0
• Änderungsbereich 13	3,44	3,44
– Sonderbauflächen Tourismus	0	3,44
– Flächen für Wald	3,44	0
• Änderungsbereich 14	1,07	1,07
– Wohnbauflächen	0	1,07
– Grünflächen	1,07	0
• Änderungsbereich 15	keine flächenhafte Darstellung	
• Änderungsbereich 16	0,11	0,11
– gemischte Bauflächen	0	0,11
– Flächen für die Landwirtschaft	0,11	0
• Änderungsbereich 17	2,53	2,53
– Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	0	1,92
– Wohnbauflächen	0	0,46
– Grünflächen	0	0,15
– Flächen für die Landwirtschaft	2,53	0

<b>Bilanz der Änderungen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>vor der Änderung Fläche in Hektar</b>	<b>in der Fassung der 3.Änderung</b>
• Änderungsbereich 18	0,16	0,16
– gemischte Bauflächen	0	0,16
– Flächen für die Landwirtschaft	0,16	0
• Änderungsbereich 19	0,16	0,16
– gemischte Bauflächen	0	0,16
– Flächen für die Landwirtschaft	0,16	0
• Änderungsbereich 20	0,20	0,20
– Wohnbauflächen	0	0,20
– Flächen für die Landwirtschaft	0,20	0
• Änderungsbereich 21	0,08	0,08
– Wasserflächen	0	0,08
– Grünflächen	0,08	0
• Änderungsbereich 22	0,25	0,25
– Wohnbauflächen	0	0,25
– Flächen für die Landwirtschaft	0,25	0
• Änderungsbereich 23	0,90	0,90
– Wohnbauflächen	0	0,90
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	0,90	0
• Änderungsbereich 24	3,96	3,96
– Wohnbauflächen	0	3,96
– Grünflächen	1,36	0
– Flächen für die Landwirtschaft	2,60	0
• Änderungsbereich 25	1,04	1,04
– Wohnbauflächen	0	1,04
– gemischte Bauflächen	0,57	0
– Flächen für die Landwirtschaft	0,47	0
• Änderungsbereich 26	0,23	0,23
– Wohnbauflächen	0	0,23
– Grünflächen	0,23	0
• Änderungsbereich 27	0,83	0,83
– gemischte Bauflächen	0	0,83
– Flächen für die Landwirtschaft	0,83	0
• Änderungsbereich 28	2,71	2,71
– Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	0	2,71
– Grünflächen für Sportanlagen	2,71	0
• Änderungsbereich 29	0,88	0,88
– gemischte Bauflächen	0,25	0,63
– Flächen für die Landwirtschaft	0	0,25
– Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	0,63	0
• Änderungsbereich 30	2,03	2,03
– gewerbliche Bauflächen	0	2,03
– Flächen für die Landwirtschaft	2,03	0
• Änderungsbereich 31	0,40	0,40
– gewerbliche Bauflächen	0,40	0
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0	0,40

## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	56
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	56
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	56
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	61
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	66
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	66
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	66
2.1.2.	Schutzgut Mensch	68
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	70
2.1.4.	Schutzgut Boden	79
2.1.5.	Schutzgut Wasser	80
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	82
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	84
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	84
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	85
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	93
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	95
3.	Ergänzende Angaben	97
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	97
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	98
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	98

## **1. INHALT UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele 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.

### **1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der 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.

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

Be- reich	Beschreibung des Änderungs- bereiches	Größe in ha	bisherige Dar- stellung	neue Dar- stellung	Untersuchungs- erfordernis
1	Entfall der nachrichtlich über- nommenen Trinkwasserschutz- zonen und des Standortes der Trinkwassergewinnung östlich des Luftkurortes Flechtingen	447,57	-	-	nein, es erfolgt nur eine nachrichtliche Übernahme
2	Entfall des Wasserwerkes Flechtingen an der Straße Vor dem Tore im Luftkurort Flechtingen	-	Ver- sorgungs- anlagen Wasser	gemischte Bauflächen	nein, Innenbereich bisher nur nachrichtlich verzeichnet
3	Entfall der dargestellten Ver- sorgungsanlage für Wasser Aqua- globus im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen	-	Versor- gungs- anlage Wasser	Flächen für die Land- wirtschaft	nein, es erfolgt nur eine nachrichtliche Übernahme
4	Darstellung einer Sonderbau- fläche für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen	1,42	Flächen für die Landwirt- schaft, Grünland	Sonderbau- flächen Freiflächen- photo- voltaik	ja
5	Darstellung einer gemischten Baufläche für zwei Bauplätze am Westrand des Ortsteiles Bödden- sell der Gemeinde Flechtingen nördlich Straße Am Schloss	0,35	Flächen für die Landwirt- schaft	gemischte Bauflächen	nein, nur kleinflächig
6	Darstellung einer gemischten Baufläche für ca. drei bis fünf Baugrundstücke am Sportplatz im Norden von Behnsdorf	0,44	Flächen für die Landwirt- schaft	gemischte Bauflächen	nein, nur kleinflächig
7	Darstellung einer Sonderbau- fläche für Photovoltaikanlagen auf der ehemaligen Kleingartenanlage im Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen nördlich angrenzend an die Bahnlinie Haldensleben-Weferlingen	1,35	Grün- flächen	Sonderbau- flächen Freiflächen- photo- voltaik	ja
8	Erweiterung der vorgesehenen Wohnbaufläche auf der ehemaligen Stallanlage im Norden des Luftkurortes Flechtingen	2,22	Sonder- bau- flächen Photo- voltaik	Wohnbau- flächen	nein, bereits bebaute Fläche (§ 13a BauGB)
9	Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"	3,33	Flächen für die Landwirt- schaft	Wohnbau- flächen	ja

10	Darstellung einer gemischten Baufläche zur Erweiterung der Stellplatzanlage am Kurhaus des Luftkurortes Flechtingen	0,26	Grünflächen	gemischte Bauflächen	nein, kleinflächig im Innenbereich
11	Korrektur der Abgrenzung des Kurparkes Flechtingen	0,52	Sonderbaufläche Kurpark	Grünflächen	nein, nur Klarstellung
12	Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen	4,99	Flächen für die Landwirtschaft	Sonderbauflächen Kurhotel	ja
13	Darstellung einer Sonderbaufläche Tourismus für die Pension "Am Wald" westlich des Luftkurortes Flechtingen	3,44	Flächen für Wald	Sonderbauflächen Tourismus	nein, nur Darstellung eines bestehenden Objektes
14	Darstellung der Wohnbaufläche im Norden von Beendorf entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan	1,07	Grünflächen	Wohnbauflächen	nein, bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden
15	Aufnahme eines Vermerkes für einen vorgesehenen Gleisanschluss des Industriegebietes Bülstringen	-	-	Vermerk zur Bahnanlage	nein, nur Vermerk
16	Darstellung einer Ergänzung der gemischten Baufläche im Ortsteil Lössewitz der Gemeinde Calvörde nördlich des Friedhofes	0,11	Flächen für die Landwirtschaft	gemischte Bauflächen	nein, nur kleinflächig
17	Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik	2,53	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen, Sonderbauflächen Photovoltaik	ja
18	Vergrößerung der gemischten Bauflächen des Ortsteiles Grauingen der Gemeinde Calvörde im Süden in Richtung Spielplatz	0,16	Flächen für die Landwirtschaft	gemischte Bauflächen	nein, nur kleinflächig
19	<del>Abrundung der gemischten Bauflächen im Nordwesten des Ortsteiles Mannhausen der Gemeinde Calvörde</del>	<del>0,16</del>	<del>Flächen für die Landwirtschaft</del>	<del>gemischte Bauflächen</del>	<del>nein, nur kleinflächig</del>
20	Erweiterung der Wohnbauflächen am Alten Weg in Ortsteil Velsdorf der Gemeinde Calvörde	0,20	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	nein, nur kleinflächig
21	Darstellung der Wasserfläche des Röhenteiches im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	0,08	Grünflächen	Wasserflächen	nein, keine Auswirkungen
22	Darstellung einer Wohnbaufläche an der Straße nach Mannhausen im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	0,25	Flächen für die Landwirtschaft	gemischte Bauflächen	nein, nur kleinflächig

23	Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde	0,90	Flächen für die Landwirtschaft, Grünland	Wohnbauflächen	ja
24	Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde	3,96	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen	Wohnbauflächen,	ja
25	Darstellung einer Wohnbaufläche Hinter den Gärten II im Ortsteil Emden der Gemeinde Altenhausen	0,47	Flächen für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	nein, nur kleinflächig
26	Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hilgesdorfer Straße im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen	0,23	Grünflächen	Wohnbauflächen	nein, nur kleinflächig
27	Darstellung einer gemischten Baufläche südlich der Bahnstrecke im Ortsteil Ivenrode der Gemeinde Altenhausen auf einer bereits bebauten Fläche	0,83	Flächen für die Landwirtschaft	gemischte Bauflächen	nein, nur Bestandsdarstellung
28	Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben	2,71	Grünflächen für sportliche Zwecke	Sonderbauflächen Photovoltaik	ja
29	Verlagerung einer gemischten Baufläche für die Entwicklung der Ortslage Uhrsleben der Gemeinde Erxleben vom Nordrand des Ortes auf eine Fläche nördlich der Thiestraße	0,88	gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft / Grünland	gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft	nein, Vergrößerung der Bauflächen unter 0,5 ha
30	bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons	2,03	Flächen für die Landwirtschaft	gewerbliche Bauflächen	ja
31	Rücknahme einer ehemaligen gewerblichen Baufläche am Bahnhof Erxleben zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt für einen Radweg auf der Bahntrasse	0,40	gewerbliche Baufläche	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	nein, Kompensationsmaßnahme für ein Bauprojekt

Folgende Änderungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 |

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

### 1.3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes - Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GI RL), Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen- Anhalt vom 25.08.2015 -33.2/4410

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen. Der Abstandserlass findet Berücksichtigung im Rahmen von Empfehlungen für die Regelung in den Bebauungsplänen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch eine verbal - argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne:

Im Landschaftsrahmenplan sind die Änderungsbereiche Nr.4, Nr.17 und Nr.24 als Siedlungsentwicklungsflächen ausgewiesen. Für die Änderungsbereiche Nr.7 und Nr.30 werden keine Planungsziele angegeben. Für den Änderungsbereich Nr.9 wird als Ziel ein Anreichern der ausgeräumten Flächen durch Feldraine, Wiesenstreifen oder Saumgesellschaft empfohlen. Für die Änderungsbereiche Nr.23 und Nr.28 wird die Extensivierung von Wiesenbereichen als Planungsziel festgelegt. Die Planungsziele für den Änderungsbereich Nr.9 können durch eine Randeingrünung des Gebietes teilweise berücksichtigt werden. Die Ziele für die Änderungsbereiche Nr.23 und Nr.28 sind nur außerhalb des Änderungsbereiches umsetzbar. Sie werden beeinträchtigt.

Landschaftspläne liegen nur für die Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 vor. Der Landschaftsplan Flechtingen sieht auf den Flächen der Änderungsbereiches 12 keine Maßnahmen vor. Im Bereich des Änderungsbereiches Nr.9 ist eine Bepflanzung entlang von Feldwegen empfohlen. Diese kann an den am Rand des Gebietes verbleibenden Weg erfolgen.

Erhebliche Nutzungskonflikte mit den Flächen des ökologischen Verbundsystems bestehen für die umweltprüfungsrelevanten Flächen nicht.

#### • **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes - Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen auf den Flächen der Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.23, Nr.24 und Nr.30 vor. Die anderen Erweiterungen sind in der Regel kleinflächig oder finden auf bereits baulich genutzten Flächen statt. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele:

Regionaler Entwicklungsplan:

Der Regionale Entwicklungsplan legt als Planungsziel für den Änderungsbereich Nr.30 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Diese beinhalten vor allem die Zielsetzung der Erhaltung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Der Vorbehalt für die Landwirtschaft in den Gebieten um Ursleben wird durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme berücksichtigt. Um die vorstehenden Ortschaften sind flächendeckend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt, so dass jede Siedlungsentwicklung den Vorbehalt berührt. Die bedarfsgerechte Entwicklung vorhandener Betriebe ist erforderlich auch bei einer hohen Gewichtung der Belange der Landwirtschaft.

Landschaftsrahmenplan:

Als Handlungsziele des Bodenschutzes wurden im Landschaftsrahmenplan vor allem der Erosionsschutz und eine der Bodenart angepasste landwirtschaftliche Nutzung (vorrangig Grünlandnutzung in den Auen) vorgegeben. In Bezug auf die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind Ziele des Landschaftsrahmenplanes nicht betroffen.

## • **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Regionaler Entwicklungsplan:

Die Fläche des Änderungsbereiches Nr.17 ist Bestandteil des Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Mit den geänderten Darstellungen sind keine Konflikte erkennbar.

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert im Ziel- und Handlungskonzept (Plan 10.4) vor allem ergänzende Ziele der Rücknahme der Intensivlandwirtschaft in den Trinkwasserschutzgebieten und den Schutz von Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate bei ungeschützten Grundwasserleitern. Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzgebiete ist nicht mehr aktuell. Hierzu gelten die Ausführungen analog zu den Festlegungen des Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

## • **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Die Auswirkungen der Änderungen der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Das Ziel- und Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplanes legt in Bezug auf das Schutzgut Luft / Klima (Plan 10.5) die klimatischen Regenerationsräume fest. Dies sind insbesondere die großflächigen Waldgebiete, die von baulichen Erweiterungen freigehalten werden sollen, klimatische Verbindungsachsen und Funktionsbeziehungen im Bereich der Ohreaue und im Allertal. Klimatische Belastungsräume sind im Plangebiet kaum vorhanden. Lufthygienische Belastungen gehen im Wesentlichen von der Bundesautobahn A 2 aus.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan und Landschaftspläne:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes Flechtingen in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche und die Landschaftsgliederung der vielgestaltigen Kulturlandschaft. Weiterhin werden Schwerpunktbereiche intensiver Erholungsnutzung und Bereiche, die dem Naturschutz vorbehalten bleiben sollen, festgelegt. Im Landschaftsrahmenplan sind insbesondere die aus Landschaftsschutzgebieten resultierenden besonderen Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes dargestellt.

Art der Berücksichtigung:

Prüfung der Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Änderungen gemäß Punkt 1.2. des Umweltberichtes auf das Landschaftsbild und seine Funktion als Erholungsraum, Vermeidung der Beeinträchtigung besonders schützenswerter Landschaftsbilder durch geeignete Maßnahmen der Baugebietseingrünung bzw. durch die Steuerung der Entwicklung der Siedlungen in Bereiche mit geringerer Empfindlichkeit des Landschaftsbildes.

Erhebliche Konflikte mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes und den Landschaftsplänen sind nicht erkennbar.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Verbandsgemeinde Flechtingen, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Schutz und Erhaltung der Kultur- und Sachgüter. Wesentliche Konflikte mit den Kultur- und Sachgütern sind durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen.

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

#### **2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Folgende Schutzgebiete berühren die Verbandsgemeinde Flechtingen:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der der FFH- Richtlinie Natura 2000 und der Vogelschutz-Richtlinie
  - FFH- Gebiet Nr. 0018 DE 3533 301 Drömling  
Das FFH-Gebiet umfasst den im Norden der Verbandsgemeinde gelegenen Drömling.
  - FFH- Gebiet Nr. 0020 DE 3532 301 Grabensystem Drömling  
Das Grabensystem des Drömlings steht unter besonderem Schutz.
  - FFH- Gebiet Nr. 0023 DE 3333 301 Spetze und Krumbek im Ohre-Aller Hügelland  
Das FFH-Gebiet umfasst die Bachläufe der Spetze von Flechtingen ab und der Krumbek östlich von Behnsdorf und Belsdorf.
  - FFH- Gebiet Nr. 0024 DE 3735 301 Untere Ohre  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ohre soweit er sich im Plangebiet befindet.
  - FFH- Gebiet Nr. 0025 DE 3634 301 Klüdener Pax - Wanneweh östlich Calvörde  
Das FFH-Gebiet befindet sich östlich der Ohre im Norden der Verbandsgemeinde.
  - FFH- Gebiet Nr. 0028 DE 3732 301 Lappwald südwestlich Walbeck  
Das FFH-Gebiet reicht mit seinen südlichen Ausläufern westlich von Beendorf bis in das Gebiet der Verbandsgemeinde.
  - FFH- Gebiet Nr. 0041 DE 3732 302 Bartenslebener Forst im Aller Hügelland  
Das FFH-Gebiet befindet sich nördlich von Groß Bartensleben und Klein Bartensleben.
  - FFH- Gebiet Nr. 0205 DE 3634 302 Kirche in Bülstringen  
In der Kirche Bülstringen befindet sich ein Fledermausquartier.
  - FFH- Gebiet Nr. 0287 DE 3733 301 Wälder am Flechtinger Höhenzug  
Das FFH-Gebiet befindet sich westlich von Ivenrode bei Bischofswald.
  - EU SPA- Gebiet Nr. 0007 DE 3532 401 Vogelschutzgebiet Drömling  
Das Gebiet umfasst den Drömling und das Grabensystem des Drömlings.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Änderungen haben keine erheblichen, untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete.

- Auswirkungen auf Naturparks

Mit Beschluss des Ministeriums der DDR vom 12.09.1990 wurde der Naturpark Drömling als eines von 14 Großschutzgebieten in der ehemaligen DDR festgelegt. Der Naturpark umfasst eine Fläche von 27.820,6 Hektar in den Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Börde. Der Drömling ist mit 132 Brutvögelarten, 47 Säugetierarten und 12 Fledermausarten ein besonders artenreiches Gebiet.

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Änderungen haben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf den Naturpark.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

- Naturschutzgebiet Bartensleber Forst (NSG 0012)
- Naturschutzgebiet Klüdener Pax-Wanneweh (NSG 0154)
- Naturschutzgebiet Bachtäler des Lappwaldes (NSG 0158)
- Naturschutzgebiet Ohre - Drömling (NSG 0387)

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten beurteilungsrelevanten Änderungen haben keine erheblichen untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug (LSG 0013 OK)  
Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 27.01.1993 verordnet.
- Landschaftsschutzgebiet Drömling (LSG 0031 OK)  
Das Landschaftsschutzgebiet Drömling wurde mit Verordnung des Landkreises Haldensleben vom 12.09.1990 verordnet. Derzeit läuft ein Neuverordnungsverfahren, das eine Neuabgrenzung beinhaltet.
- Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012 OK/BOE)  
Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal wurde durch den Rat des Bezirkes Magdeburg am 15.01.1975 beschlossen und trat am 17.03.1975 in Kraft. Es wurde durch den Ohrekreis und den Bördekreis im Jahr 2006 neu verordnet.

Das Landschaftsschutzgebiet Drömling ist durch die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug umfasst die Flächen des Änderungsbereiches Nr.12 (Sonderbauflächen Kurhotel). Weiterhin grenzt der Änderungsbereich Nr.9 (Wohngebiet Hinter Heuers Gärten) an das Landschaftsschutzgebiet an. Die Verordnung vom 27.01.1993 zum Landschaftsschutzgebiet stellt die Genehmigung von Bauwerken unter einen Vorbehalt, untersagt diese jedoch nicht. Somit sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umsetzbar. Die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes sind bei der Umsetzung der Planung in den Bebauungsplanverfahren durch eine Eingrünung und Einbindung in die Landschaft zu beachten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich keine derzeit verzeichneten geschützten Biotope.

## 2.1.2. Schutzgut Mensch

### Änderungsbereich Nr.30 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes 2,03 Hektar  
Ursleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons

#### Bestand und Bewertung:

Beim Änderungsbereich Nr.30 handelt es sich um die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Die Erweiterungsflächen werden derzeit noch nicht gewerblich genutzt. Von den Flächen gehen derzeit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus, die Flächen werden nicht aktiv für Naherholungszwecke genutzt. Der Änderungsbereich Nr.30 stellt eine Erweiterung einer gewerblichen Baufläche dar, die bereits an bestehende gewerbliche Flächen unmittelbar angrenzt und diese arrondiert. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen wirken Lärmvorbelastungen auf die Flächen ein. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A2. Auf die Flächen wirken der Verkehrslärm und Schadstoffimmissionen der Autobahn ein.

### Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23 und Nr.24 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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, 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

#### Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17, Nr.23 und Nr.24 enthalten immissionsempfindliche Nutzungen. Von den Flächen gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Die Bereiche sind auch keinen erheblichen Belastungen durch benachbarte störende Nutzungen ausgesetzt.

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (Anteil Fläche für Photovoltaikanlagen) und Nr.28 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 17 | Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik  | 2,53 Hektar |
| - Änderungsbereich 28 | Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben   | 2,71 Hektar |

**Bestand und Bewertung:**

Die geplanten Nutzungen für Photovoltaikanlagen sind weder immissionsempfindlich noch mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden, so dass ein Untersuchungserfordernis nicht gegeben ist.

### 2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

#### Änderungsbereich Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen auf dem Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallanlage und des Betriebshofes im Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Luftbildauswertung und ergänzende Begehung im März 2021. Die Fläche wurde bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts intensiv zur Tierhaltung und als befestigte Abstellfläche für Landmaschinen genutzt. Seit der Aufgabe der Nutzung ist eine Ruderalisierung festzustellen, die sich örtlich durch eine überwiegende Gras- und Krautschicht auf dem befestigten Untergrund ausgeprägt hat. Die Stallanlage ist noch vorhanden. Sie wird für Photovoltaikanlagen genutzt. Die ruderalen Biotoptypen sind von allgemeiner Wertigkeit für den Naturhaushalt.

#### Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die Erhebungen und Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes ausgewertet und eine ergänzende Begehung



Änderungsbereich Nr.9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 9      Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"      3,33 Hektar

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung der Fläche im März 2021. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biototyp A1) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebaute Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotopie ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

**Fauna:**

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben und des Landschaftsplanes Flechtingen ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb der artenschutzrechtlich wertvoll kartierten Bereiche. Hinweise auf Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten"

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Änderungsbereich Nr.12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel 4,99 Hektar westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen

Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung der Fläche im Juli 2022. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche (Biotoptyp A1) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich allgemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt.

Fauna:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben und des Landschaftsplanes Flechtingen ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Das Gebiet befindet sich außerhalb der artenschutzrechtlich wertvoll kartierten Bereiche. Hinweise auf Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche für ein Kurhotel westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

### Änderungsbereich Nr.17 nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes

- Änderungsbereich 17 Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik 2,53 Hektar

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine ergänzende Begehung im März 2021. Die Flächen östlich der Kreisstraße in Richtung Klüden umfassen eine teilweise brachgefallene, landwirtschaftliche Betriebsstätte mit ehemaligen Stallanlagen. Die westliche Halle wird noch genutzt. Die Hallen im umgrenzten Geltungsbereich stehen leer. Die Flächen sind großflächig versiegelt. Für das Schutzgut haben sie eine geringe Bedeutung. Die Flächen westlich der Kreisstraße K 1141 in Richtung Klüden umfassen ackerbaulich genutzte Flächen im Bereich einer Baulücke. Am Ostrand dieses Flächenteiles entlang der Kreisstraße in Richtung Klüden befindet sich ein Gehölzbereich. Die Ackerflächen auf dem geringwertigen Boden werden derzeit im Rahmen des EU Stilllegungsprogrammes nicht bewirtschaftet. Es handelt sich um Grenzertragsböden. Für das Schutzgut haben die Ackerflächen eine allgemeine und der Gehölzbereich eine hohe Bedeutung.

#### Fauna:

Artenschutzrechtlich ist bei den vorhandenen Nutzungen im Bereich östlich der Kreisstraße K 1141 in Richtung Klüden eine Bedeutung lediglich für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Fledermaus gegeben. Die Stallgebäude sind überwiegend nur von leichter Bauweise und weisen keinen Keller auf, so dass eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Sommerquartiere wären jedoch nicht auszuschließen. Ein Abbruch der Gebäude sollte außerhalb der Nutzungszeiten von Sommerquartieren erfolgen oder nach vorheriger artenschutzrechtlicher Überprüfung.

Der Gehölzbereich westlich der Kreisstraße K 1141 ist von höherer Bedeutung für das Schutzgut vor allem als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die Avifauna. Da auf den Flächen des Gehölzbereiches eine Grünfläche mit dem Ziel der Erhaltung dargestellt wurde, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.



Luftbild des Bereiches der Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Änderungsbereich Nr.23 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 23 Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil 0,90 Hektar  
Wegenstedt der Gemeinde Calvörde

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildauswertung und eine ergänzende Bestandsaufnahme im März 2021. Die Fläche des Änderungsbereiches Nr.16 wird überwiegend als maschinell bewirtschaftetes Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist gehölzfrei. Im Norden sind zum Teil Gras- und Staudenfluren in weniger intensiv bewirtschafteten Bereichen vorhanden. Der Biotoptyp hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung.

**Fauna:**

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an die ausgebaute Straße Wiesenweg, der Gehölzstrukturen westlich des Weges und der intensiven Bewirtschaftung ist das Vorkommen von Wiesenbrütern nicht zu erwarten. Vor der Inanspruchnahme der Fläche sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-17108/2010

### Änderungsbereich Nr.24 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 24 Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde 3,96 Hektar

#### Bestand und Bewertung Biotoptypen:

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine örtliche Bestandsaufnahme im März 2021 und ergänzend im Juli 2022. Die Flächen werden derzeit teilweise als landwirtschaftliche Ackerfläche, teilweise als Gartenfläche genutzt. Ein erheblicher Anteil der Flächen liegt brach. Die Gartenflächen werden durch die Ziergehölze und Obstgehölze der Gartennutzung geprägt. Die nicht bewirtschafteten Teilflächen befinden sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Die Biotoptypen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine allgemeine Bedeutung, die im Wesentlichen aus dem kleinflächigen Nutzungswechsel resultiert.

#### Fauna:

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine allgemeine Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Änderungsbereich Nr.28 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 28 Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben 2,71 Hektar

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine örtliche Bestandsaufnahme im Juli 2022. Die Flächen wurden bisher als Fußballplatz und für sportliche Zwecke genutzt. Im Plangebiet befinden sich weiterhin zwei Tennisplätze und Grünlandflächen. Der Fußballbetrieb auf der Fläche wurde inzwischen eingestellt. Der Pachtvertrag wurde nicht verlängert. Gehölze sind im Plangebiet nur entlang der Tennisplätze und am Nord- und Ostrand im Bereich der Böschungen vorhanden. Die Flächen selbst waren ehemals eine Kiesgrube (Sandentnahme). Die vorhandenen Biotoptypen haben für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

**Fauna:**

In den betroffenen Bereichen wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten festgestellt. Die örtliche Überprüfung hat ausschließlich das Vorkommen verbreiteter Arten erkennen lassen. Aufgrund des Angrenzens an intensiv genutzte Siedlungsbereiche hat das Gebiet für den faunistischen Artenschutz nur eine geringe Bedeutung.



Luftbild des Bereiches der geplanten Sonderbaufläche für Photovoltaik auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben

DOP /9/2018 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Änderungsbereich Nr.30 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes 2,03 Hektar  
Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons

**Bestand und Bewertung Biotoptypen:**

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Luftbildkartierung und eine ergänzende Begehung der Fläche im März 2021. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche (Biototyp AI) genutzt. Der Bestand wird von den jeweils angebauten Kulturpflanzen dominiert. Ackerwildkräuter sind nur spärlich am Rand der bewirtschafteten Flächen vertreten. Sie weisen ausschließlich all-gemein verbreitete Arten auf. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der intensiven Nutzung stark eingeschränkt. Die betroffene Fläche wird überwiegend durch Biotoptypen gebildet, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes haben. Randlich wird das Gebiet im Osten von Heckenstrukturen eingefasst, die im Rahmen der Verlegung der Anschlussstelle Eilsleben der Bundesautobahn A 2 hergestellt wurden und eine höhere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Ihre Funktion als Lebensraum für geschützte Tierarten ist jedoch aufgrund des Angrenzens an stark befahrene öffentliche Straßen erheblich beeinträchtigt.

**Fauna:**

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Erhebungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben ausgewertet. Im betroffenen Bereich wurden keine Arten der Roten Liste erhoben. Das unmittelbare Plangebiet ist als artenarm einzustufen. Die Fläche gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche erforderlich, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht ausgeschlossen werden kann.



Luftbild des Bereiches der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons

DOP /9/2012 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

## 2.1.4. Schutzgut Boden

### Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23, Nr.24, Nr.30 und Nr.21 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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	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 30	bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons	2,03 Hektar

#### Bestand:

Die Böden in den Bereichen Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westliche Teilfläche), Nr.23, Nr.24 und Nr.30 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen - Anhalt sind auf den Flächen vorhanden:

Nr.9 und Nr.12	Bergsalm über Gestein / Braunerde
Nr.17 und Nr.23	Sand-Humus-Gleye
Nr.24	Auenlehm-Humus-Gleye
Nr.30	Löss-Schwarzerden

Die Löss Schwarzerden weisen eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit, die Humus-Gleye eine durchschnittliche bis hohe Bodenfruchtbarkeit und die Sand-Gleye und Bergsalmböden eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Entsprechend ist auch die Ertragsfähigkeit der Böden für die Landwirtschaft zu bewerten.

Die Bodenoberschichten der Humus-Gleyeböden und der Löss Schwarzerden sind stark bindig und nur gering wasserdurchlässig, während die Sand-Gleye gut wasserdurchlässig sind.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden des Änderungsbereiches Nr.30 eine hohe Bedeutung, resultierend aus der sehr hohen Ertragsfähigkeit des Standortes. Bei den Standorten Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23 und Nr.24 ist eine durchschnittliche Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes gegeben. Die Böden der Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 haben nur eine geringe Bedeutung für den Teilinhalt des Schutzgutes.

Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Grabeland verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar an nahezu allen Standorten beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen entsprechen der Einstufung nach der Bodenfruchtbarkeit.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs für die Böden der Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westliche Teilfläche), Nr.24 und Nr.30 durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Im Bereich Nr.23 ist sie weitgehend ungestört. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den

Ertragspotentialen. Insgesamt haben die Böden des Änderungsbereiches Nr.30 eine hohe und der anderen Änderungsbereiche eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (Anteil Fläche für Photovoltaikanlagen) und Nr.28 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 17 | Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik  | 2,53 Hektar |
| - Änderungsbereich 28 | Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben   | 2,71 Hektar |

Bestand:

Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (Anteil Fläche für Photovoltaikanlagen) und Nr.28 sind aufgrund einer intensiven Nutzung mit baulichen Anlagen, Wegen, Einfriedungen, Versiegelungen oder Bodenabgrabungen anthropogen stark überprägt. Aufgrund der vorhandenen erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Versiegelungen und Bodenveränderungen sind die Bodenfunktionen überwiegend gestört.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe Bedeutung resultierend aus der starken anthropogenen Überprägung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist nachhaltig gestört. Die Nutzungsfunktion ist aufgrund der fehlenden Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung als gering zu bewerten.

### 2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Änderungsbereiche Nr.7 und Nr.28 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 28 | Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben   | 2,71 Hektar |

Bestand Bewertung:

Den Änderungsbereich Nr.7 tangiert im Osten ein Graben (Gewässer II.Ordnung) der naturfern profiliert ist. Der Änderungsbereich Nr.28 wird im Westen von einem Entwässerungsgraben zur Aller begrenzt. Beide Gräben sind durch die Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht wesentlich betroffen. Eine Bestandserhebung ist somit nicht erforderlich.

Grundwasser:

Änderungsbereich Nr.17 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 17 Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik 2,53 Hektar

Bestand:

Die geplante Sonderbaufläche Photovoltaik und die Wohnbaufläche befinden sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung. Dem Grundwasserschutz ist im vorgenannten Gebiet ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Böden im betroffenen Bereich weisen ein mittleres Pufferungsvermögen gegenüber Schadstoffen auf. Das Gebiet gehört derzeit keiner Trinkwasserschutzzone an. Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich auch in der Trinkwasserschutzzone III allgemein zulässig. Eine Beeinträchtigung des Vorranges ist somit nicht festzustellen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Beschaffenheit des Grundwassers ist als von hoher Bedeutung einzustufen. Dies trifft vor allem auf den zweiten, tiefer liegenden Grundwasserleiter zu, der jedoch Verbindungen zum oberen Grundwasserleiter aufweist. Die Flächen werden nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt. Es besteht ein Vorbehalt für die Trinkwassernutzung. Dem Belang des Schutzes des Grundwassers kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.23, Nr.24, Nr.28 und Nr.30 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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 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

**Bestand:**

Die Änderungsbereiche befinden sich in vergleichbaren Situationen in verschiedenen Landschaftsräumen. Die Grundwasserflurabstände betragen zwischen 1,5 Meter (Nr.4, Nr.23 und Nr.24) und 6 Meter (Nr.30). Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein hohes Pufferungsvermögen auf. Das Grundwasser weist eine mittlere bis hohe Geschützttheit auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

**Bewertung:**

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist von allgemeiner Bedeutung. Die Beschaffenheit ist überwiegend durch Schadstoffeintrag aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser auf den vorstehenden Teilflächen keine Bedeutung. Insgesamt sind die Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - 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 |

**Bestand:**

Die Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 befinden sich auf Bergsalmböden über Gesteinsuntergrund. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 Meter. Die überdeckenden Schichten weisen ein mittleres Pufferungsvermögen für Schadstoffe auf. Eine aktive Grundwassernutzung findet nicht statt.

**Bewertung:**

Die Ergiebigkeit und Beschaffenheit des Grundwassers auf den Flächen der Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 ist von allgemeiner Bedeutung. Für die Trinkwassergewinnung haben die Flächen keine Bedeutung.

## **2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild**

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.9, Nr.12 und Nr.23 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 23 | Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde  | 0,90 Hektar |

#### Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.9, Nr.12 und Nr.23 befinden sich im Bereich des Ohre-Aller- Hügellandes am Ortsrand von Flechtingen, Behnsdorf, Böddensell und Wegenstedt. Die landschaftliche Prägung um Flechtingen, Böddensell und Wegenstedt wird durch die Spetzeaue bestimmt. Aufgrund der landschaftlichen Prägung der Umgebung von Flechtingen durch den Flechtinger Höhenzug, die Calvörder Berge und die Spetzeaue besteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, das im Bereich des Luftkurortes Flechtingen intensiv für die Erholung genutzt wird. Weite Teile der südlichen und westlichen Umgebung von Flechtingen sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Änderungsbereich Nr.9 befindet sich am südlichen Ortsrand und der Änderungsbereich Nr.12 am südwestlichen Ortsrand von Flechtingen in Bereichen mit einer hohen Empfindlichkeit. Das Landschaftsbild am Südrand von Flechtingen wird durch den angrenzenden Ortsrand mit der Verwaltung der Norddeutschen Naturstein GmbH und Wohnbauflächen geprägt. Es ist nur mangelhaft eingegrünt und hinsichtlich des Schutzgutes als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten. Das Landschaftsbild am südwestlichen Rand wird durch die mehrgeschossigen Kurkliniken geprägt, die durch Gehölzstrukturen besser in das Landschaftsbild eingebunden sind als am Südrand. Dem Schutzgut kommt hier aufgrund der intensiven Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung zu.

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches Nr.4 wird durch die bestehenden Stallanlagen erheblich beeinträchtigt und ist im Bestand als geringwertig einzustufen. Das Landschaftsbild im Bereich von Behnsdorf, in der sich der Änderungsbereich Nr.7 befindet, ist stärker landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere südlich von Behnsdorf sind großflächige, ausgeräumte Ackerntungen vorhanden, so dass dem Landschaftsbild hier nur eine geringe Bedeutung zukommt. Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr.23 befindet sich am westlichen Ortsrand von Wegenstedt, in einem nur wenig durch bauliche Anlagen geprägten Wiesenbereich mit allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Bewertung:

Die Flächen der Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.23 sind von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen der Bereiche Nr.4 und Nr.7 sind in der derzeitigen Ausprägung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist der Änderungsbereich Nr.12.

#### Änderungsbereiche Nr.17 und Nr.24 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - Änderungsbereich 17 | Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik | 2,53 Hektar |
| - Änderungsbereich 24 | Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde                                    | 3,96 Hektar |

#### Bestand:

Die Änderungsbereiche Nr.17 und Nr.24 befinden sich in der Landschaftseinheit der Ohreaue oder an deren Rand im Übergang zu den Altmarkheiden. Das Landschaftsbild wird durch die Gärten und das Grünland der Ortsränder geprägt. Der Ortsrand ist im Bereich Nr.17 nur unzureichend in das Landschaftsbild eingebunden. Die Fläche wird jedoch durch Gehölze gegliedert. Der Bereich Nr.24 ist Bestandteil des Siedlungsbereiches und allseitig von Bebauung eingeschlossen. Für die Naherholung haben die Flächen derzeit keine erhebliche Bedeutung. Lediglich die noch bewirtschafteten Teile der Gartenanlagen des Änderungsbereiches Nr.24 dienen unmittelbar der Naherholung.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Aufgrund der starken Prägung des Landschaftsbildes durch die Siedlungsflächen ist das Landschaftsbild auf den Flächen des Änderungsbereiches Nr.17 als

geringwertig einzustufen. Im Bereich um Dorst ist von einer allgemeinen Bedeutung des Landschaftsbildes auszugehen.

#### Änderungsbereiche Nr.28 und Nr.30 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - 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 Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons | 2,03 Hektar |

#### Bestand und Bewertung:

Die Änderungsbereiche, Nr.28 und Nr.30 befinden sich im Bereich der Landschaftseinheit des Börde- Hügellandes. Das Landschaftsbild des Börde-Hügellandes wird durch eine großflächige, ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Angrenzend an den Änderungsbereich Nr.28 befindet sich die Alleraue, deren Gehölzsaum ein wesentlich gliederndes Element der Agrarlandschaft darstellt. Die Umgebung des Gebietes gehört dem Landschaftsschutzgebiet Harbke – Allertal an. Die Fläche des Änderungsbereiches Nr.28 fügt aufgrund der Böschungsbegrünung gut in das Landschaftsbild ein. Dem Landschaftsbild am Änderungsbereich Nr.28 kommt daher eine hohe Wertigkeit zu. Der Änderungsbereich Nr.30 befindet sich am Ortsrand von Uhrsleben in einer durch die vorhandene gewerbliche Bebauung im Norden und die Bundesautobahn A2 im Süden beeinträchtigten landschaftlichen Situation. Dem Schutzgut Landschaftsbild ist hier nur eine geringe Bedeutung zu zumessen.

### **2.1.7. Schutzgut Klima, Luft**

Regionalklimatisch ist die Verbandsgemeinde Flechtingen der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung sind die Auenbereiche der Ohre, der Aller und der Spetze sowie der Kleingewässer. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Verbandsgemeinde nicht bekannt.

### **2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind von den umweltgeprüften Änderungen vorrangig die Änderungsbereiche Nr. 12 und 30 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen. In den Änderungsbereichen Nr.11 und Nr.12 befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine über Lesefunde und 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.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrleben im Änderungsbereich Nr.30 (geplante Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons) aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem 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 erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Die archäologischen Bodendenkmale sind in der Anlage 2 zur Begründung des Flächennutzungsplanes (Stand 2016) dargestellt.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind in den archäologisch relevanten Bereichen archäologische Sondagen zu empfehlen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **• Schutzgut Mensch**

#### Änderungsbereich Nr.30 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes 2,03 Hektar  
Uhrleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons

Gewerbliche Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben, die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Änderungsbereich Nr.30 grenzt an bestehende, ausgeübte gewerbliche Nutzungen an. Die Erweiterung ist auf der zur Ortslage abgewandten Seite des Gewerbegebietes vorgesehen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Uhrleben 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 Zufahrt zu der gewerblichen Baufläche berührt die Ortslage Uhrleben. 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.

Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23 und Nr.24 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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,	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

Wohngebiete und Sondergebiete 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.

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (östlicher Teil) und Nr.28 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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 17	Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik	2,53 Hektar
- Änderungsbereich 28	Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben	2,71 Hektar

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.

Änderungsbereiche Nr.7, Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23, Nr.24, Nr.28 und Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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	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 Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons	2,03 Hektar

Vom Eingriff 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.

#### Änderungsbereiche Nr.4 und Nr.17 (östlicher Teil) (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - 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 17 | Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik   | 2,53 Hektar |

Die Planungsgegenstände befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

#### Fauna

In Bezug auf die Auswirkungen für die Fauna sind vor allem die streng und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten relevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dies erfordert insbesondere beim Abbruch von Gebäuden die vorherige Untersuchung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der geschützten Arten.

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**

#### Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.23, Nr.24 und Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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,  | 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 30 | bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons | 2,03 Hektar |

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 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.

#### Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (östlicher Teil) und Nr.28 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 17 | Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik  | 2,53 Hektar |
| - Änderungsbereich 28 | Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben   | 2,71 Hektar |

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände sind in der Regel nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden 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.

#### Änderungsbereich Nr.17 (westlicher Teil) (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - Änderungsbereich 17 | Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik | 2,53 Hektar |
|-----------------------|---|-------------|

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.

Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.23, Nr.24 und, Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - 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 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 30 | bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons | 2,03 Hektar |

Die Auswirkungen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen 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.

Änderungsbereiche Nr.9, Nr.12, Nr.24 und Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - 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 24 | Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde   | 3,96 Hektar |
| - Änderungsbereich 30 | bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons | 2,03 Hektar |

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**

Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.9, Nr.12, Nr.17 (westlicher Teil), Nr.24 und Nr.28 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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	2,53 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

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 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.

Änderungsbereich Nr.17 (östlicher Teil) (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 17	Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik	2,53 Hektar
-----------------------	--	-------------

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.

#### Änderungsbereiche Nr.23 und Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |  |             |
|-----------------------|--|-------------|
| - Änderungsbereich 23 | Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde   | 0,90 Hektar |
| - Änderungsbereich 30 | bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons | 2,03 Hektar |

Die Flächen 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 Kulturdenkmalen 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 anderen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Änderungsbereich Nr.4 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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

Die Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte 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.

#### Änderungsbereiche Nr.7 und Nr.28 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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 28 Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben 2,71 Hektar

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.

#### Änderungsbereiche Nr.9 und Nr.12 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- 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

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.

#### Änderungsbereich Nr.17 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 17 Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik 2,53 Hektar

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches 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.

#### Änderungsbereich Nr.23 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 23 Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil Wegenstedt der Gemeinde Calvörde 0,90 Hektar

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.

#### Änderungsbereich Nr.24 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 24 Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde 3,96 Hektar

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

#### Änderungsbereich Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons 2,03 Hektar

Für diesen Bereich 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.

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

### Änderungsbereiche Nr.4, Nr.7, Nr.17 (östlicher Teil) und Nr.28 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                       |   |             |
|-----------------------|---|-------------|
| - 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 17 | Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik   | 2,53 Hektar |
| - Änderungsbereich 28 | Einordnung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen auf der Fläche der ehemaligen Kiesgrube Alleringersleben in der Gemeinde Ingersleben   | 2,71 Hektar |

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.

### Änderungsbereich Nr.9 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |                      |  |             |
|----------------------|--|-------------|
| - Änderungsbereich 9 | Darstellung einer Wohnbaufläche im Luftkurort Flechtingen südlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet "Hinter Heuers Garten" | 3,33 Hektar |
|----------------------|--|-------------|

Zunächst werden 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 scheidern 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.

#### Änderungsbereich Nr.12 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 12 Darstellung einer Sonderbaufläche für ein Kurhotel 4,99 Hektar westlich des Klinikstandortes im Luftkurort Flechtingen

Das Kurangebot in Flechtingen soll mittelfristig durch ein Kurhotel ergänzt werden, das 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.

#### Änderungsbereich Nr.17 (westlicher Teil) (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 17 Ergänzung der Wohnbaufläche im Ortsteil Dorst der 2,53 Hektar Gemeinde Calvörde, Darstellung der ehemaligen Stallanlagen als Sonderbaufläche Photovoltaik

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 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.

#### Änderungsbereich Nr.23 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 23 Erweiterung des Baugebietes Wiesenweg im Ortsteil 0,90 Hektar Wegenstedt der Gemeinde Calvörde

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.

#### Änderungsbereich Nr.24 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 24 Darstellung einer Wohnbaufläche südöstlich der 3,96 Hektar Siedlung nordwestlich der Bahnhofstraße im Flecken Calvörde

Der Wohnbauflächenbedarf für den Flecken Calvörde soll im Baugebiet 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.

#### Änderungsbereich Nr.30 (Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- Änderungsbereich 30 bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes 2,03 Hektar  
Uhrsleben in der Gemeinde Erxleben aufgrund der geplanten Betriebserweiterung des Logistikunternehmens Emons

Der Ergänzung der gewerblichen Bauflächen in Uhrsleben liegt ein konkretes Erweiterungsinteressen 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 Uhrsleben 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.

### **3. ERGÄNZENDE ANGABEN**

#### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes Haldensleben, des Landschaftsplanes Flechtingen, von Luftbildern und ergänzenden örtlichen Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im März 2021 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

### 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- 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 Uhrsleben 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 Büro- und Nutzungen, 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 Kulturdenkmalen 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 Uhrleben 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 Öko-kontomaßnahme 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.

- **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 scheidern 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.

