



Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Flechtingen

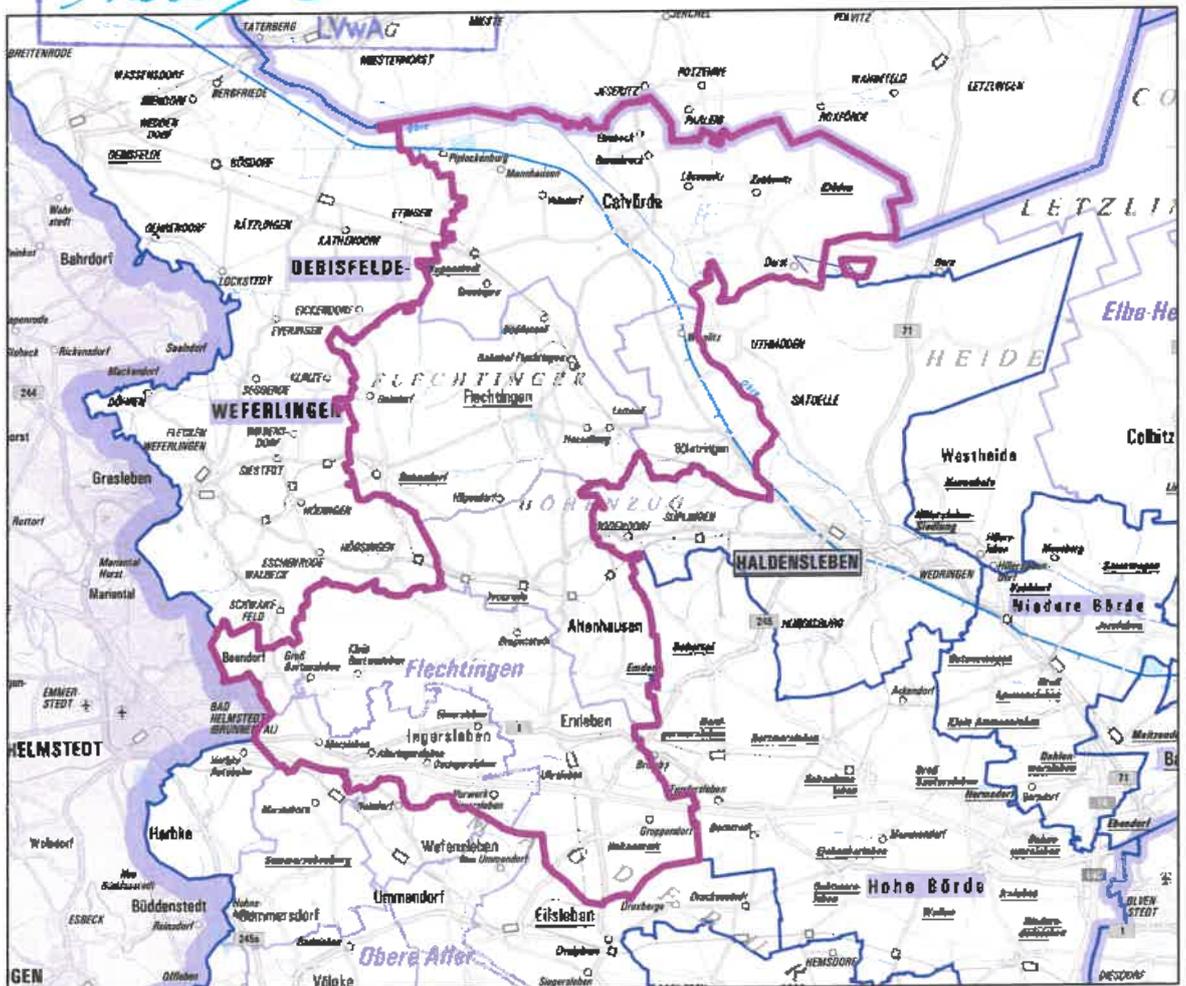
mit den Gemeinden Altenhausen, Beendorf, Bülstringen,
Calvörde, Erxleben, Flechtingen und Ingersleben

Hat zur Genehmigung
vom: 13.07.2017
Az.: 503.1.2-21101/BK1230
vorgelegen.

Urschrift

Im Auftrag

Lange



Übersichtsplan

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

Ausschnitt aus der TÜK 250 Stand 09/2012 des
Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt,
[TÜK 250 09/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1- 17108/2010

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

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

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

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

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

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

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

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

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

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

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

2.2. Plangrundlage

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

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Verbandsgemeinde

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

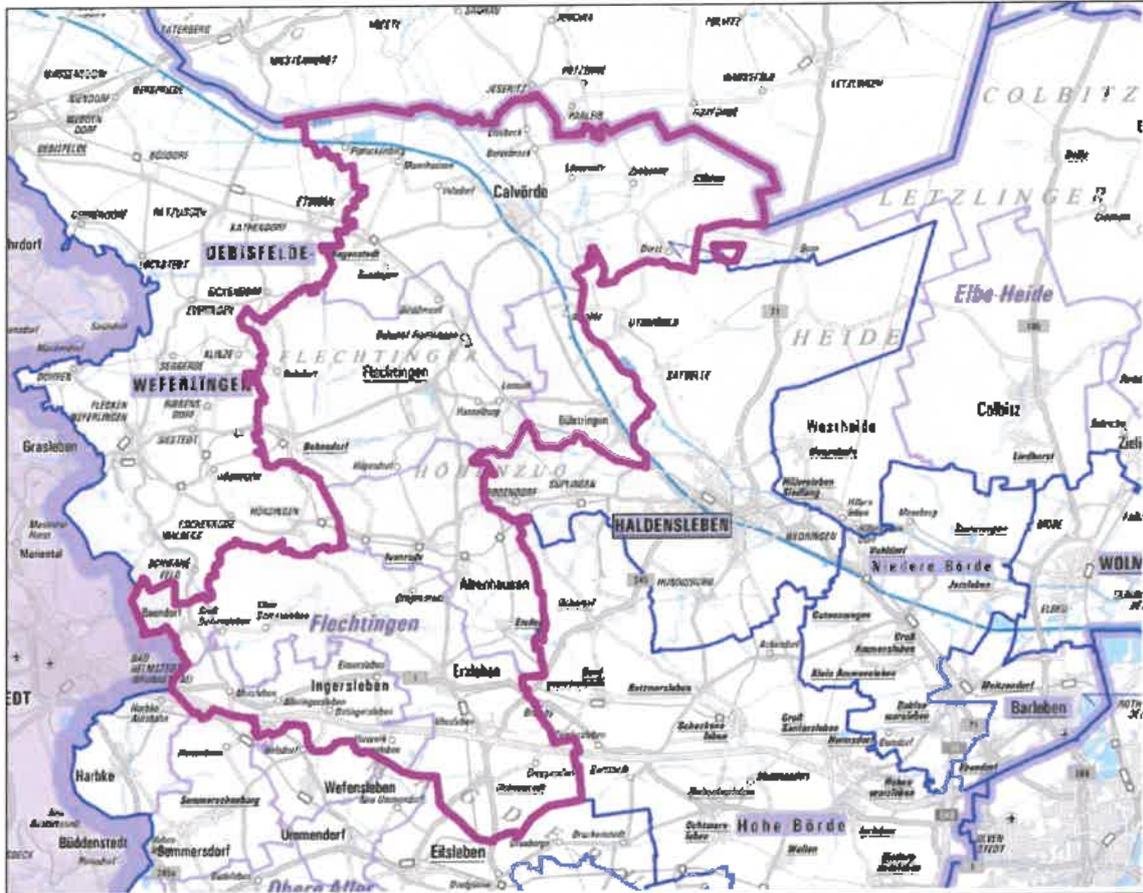


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:250000)
[TÜK 250 /09/2012] © LVermGeo LSA (www.lvemgeo.sachsen-anhalt.de) A1/18-17108/2010

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

Insgesamt besteht die Verbandsgemeinde aus den 38 Ortsteilen:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| <u>Gemeinde Altenhausen</u> | - Altenhausen |
| | - Emden |
| | - Ivenrode |
| <u>Gemeinde Beendorf</u> | - Beendorf |
| <u>Gemeinde Bülstringen</u> | - Bülstringen |
| | - Wieglitz |

Gemeinde Calvörde

- Flecken Calvörde
- Berenbrock
- Dorst
- Elsebeck
- Grauingen
- Lössewitz
- Klüden
- Mannhausen
- Velsdorf
- Wegenstedt
- Zobbenitz

Gemeinde Erxleben

- Bregenstedt
- Erxleben
- Groppendorf
- Groß und Klein Bartensleben
- Hakenstedt
- Uhrsleben

Gemeinde Flechtingen

- Flechtingen
- Bahnhof Flechtingen
- Behnsdorf
- Belsdorf
- Böddensell
- Hasselburg
- Hilgesdorf
- Lemsell

Gemeinde Ingersleben

- Alleringersleben
- Eimerleben und Eimersleben Vorwerk
- Morsleben
- Ostingersleben

und weiteren Wohnplätzen wie Bischofswald und Piplockenburg.

An das Verbandsgemeindegebiet grenzen an:

im Norden,

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

im Osten von Norden beginnend,

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

im Süden

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

im Westen von Süden beginnend

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

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

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

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

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

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

2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde

Quellen /2-8/



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Bahnstrecken entstanden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurzdarstellung der Entwicklung der einzelnen Orte

Altenhausen



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

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

Emden

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

Ivenrode

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

Beendorf

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

Bülstringen

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

Wieglitz

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

Flecken Calvörde



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

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

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

Berenbrock

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

Dorst

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

Elsebeck

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

Grauingen

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

Klüden (Clüden bis 1956)

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

Lössewitz

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

Mannhausen

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

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

Velsdorf

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

Wegenstedt

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

Zobbenitz

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

Erxleben

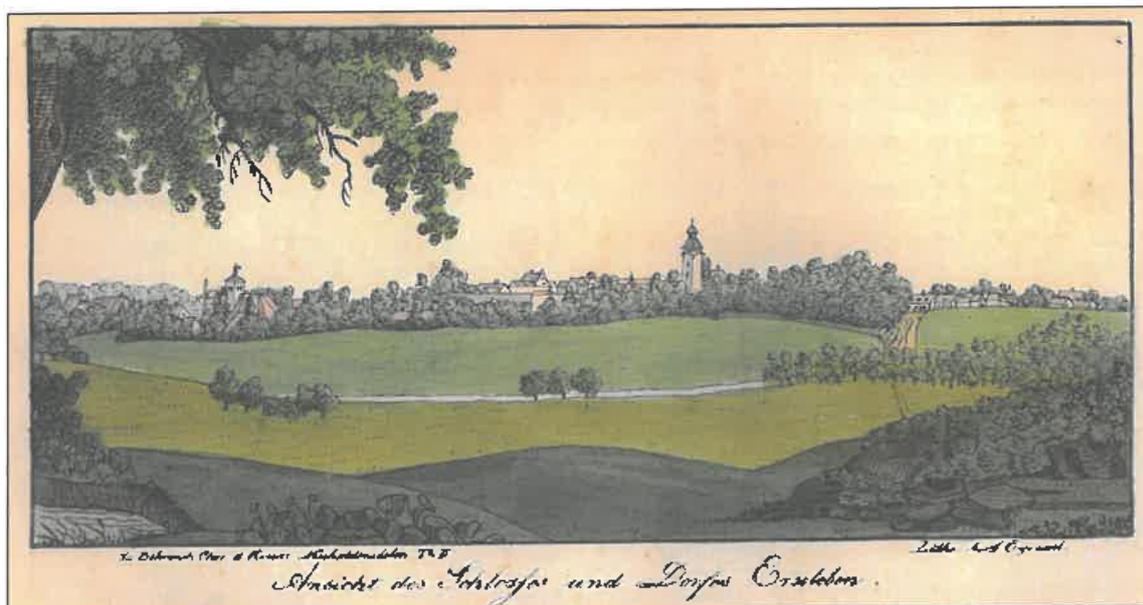


Abbildung 5 Ansicht von Erxleben von A. Eyraud nach Behrens (Quelle /6/)

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

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

Groß Bartensleben / Klein Bartensleben

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

Bregenstedt

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

Groppendorf

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

Hakenstedt

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

Uhrsleben

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

Flechtingen

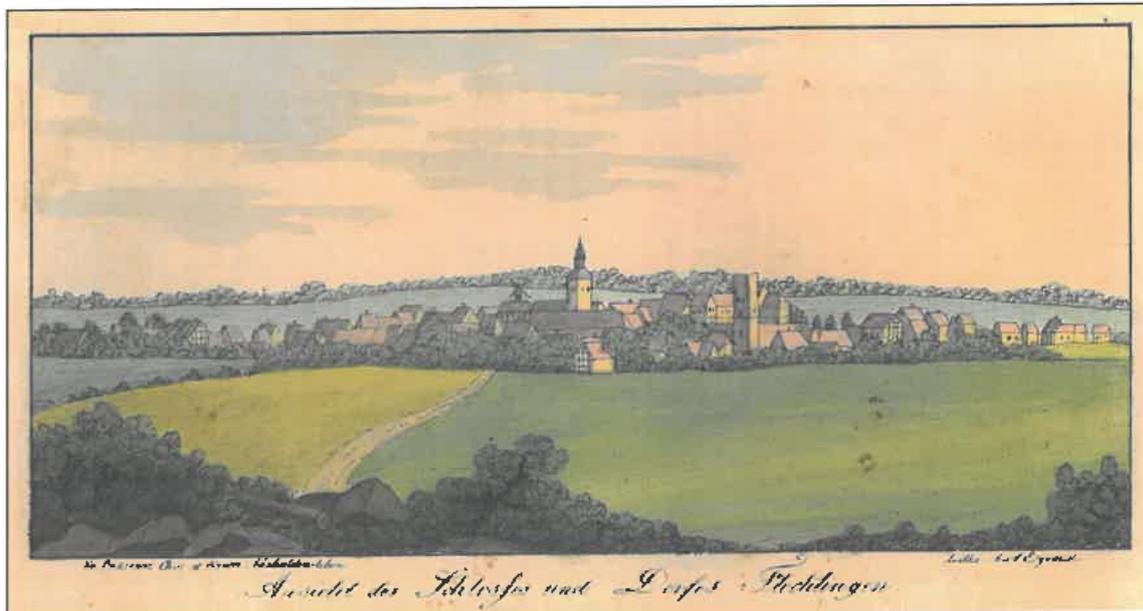


Abbildung 6 Ansicht von Flechtingen von A. Eyraud nach Behrens (Quelle /6/)

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

Behnsdorf / Belsdorf

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

Böddensell

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

Hasselburg

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

Hilgesdorf

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

Lemsell

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

Alleringersleben

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

Eimersleben

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

Morsleben

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

Ostingersleben

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

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

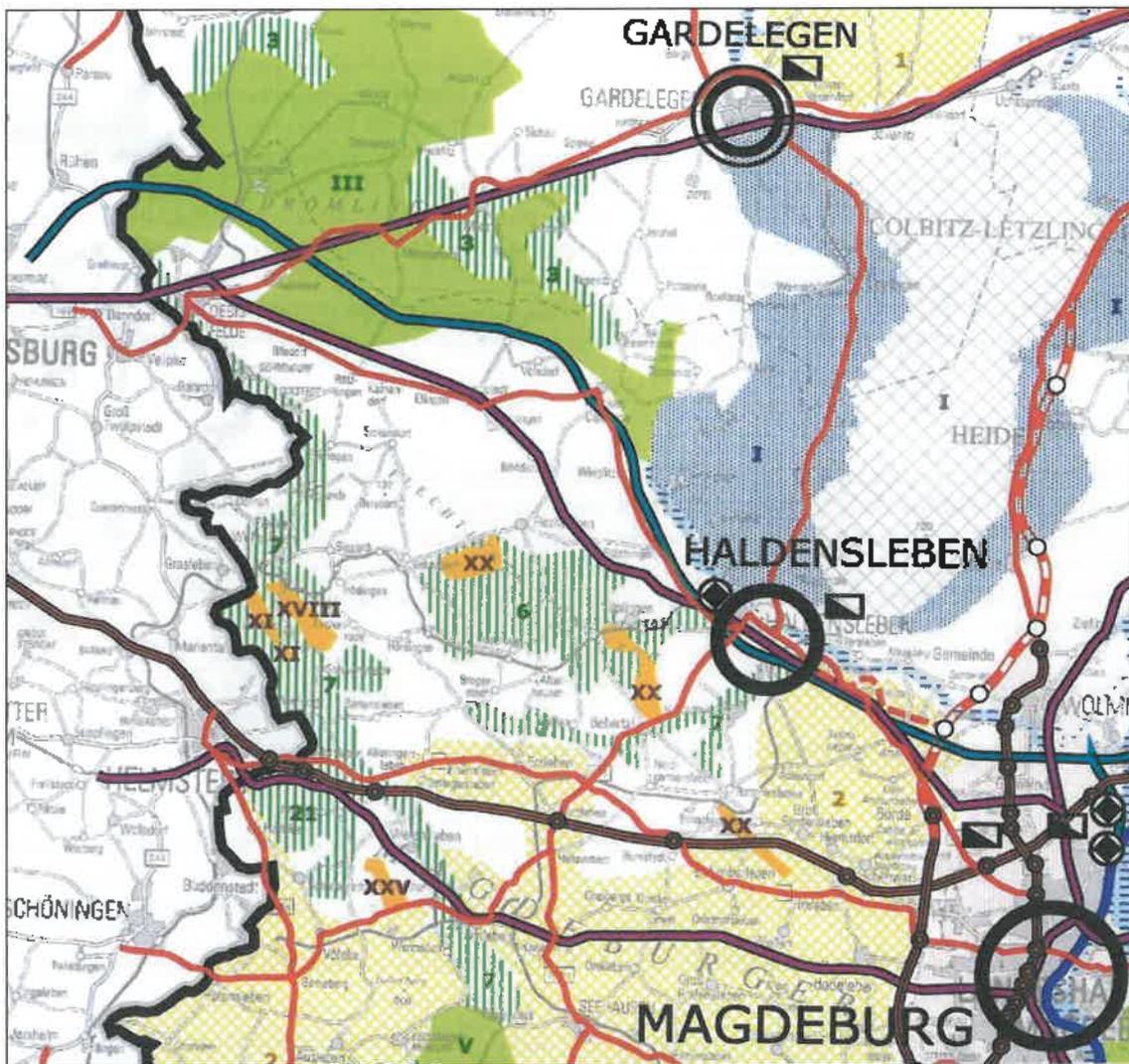


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

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

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

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

Ländlicher Raum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese Potenziale werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Entwicklungsachsen

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

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

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

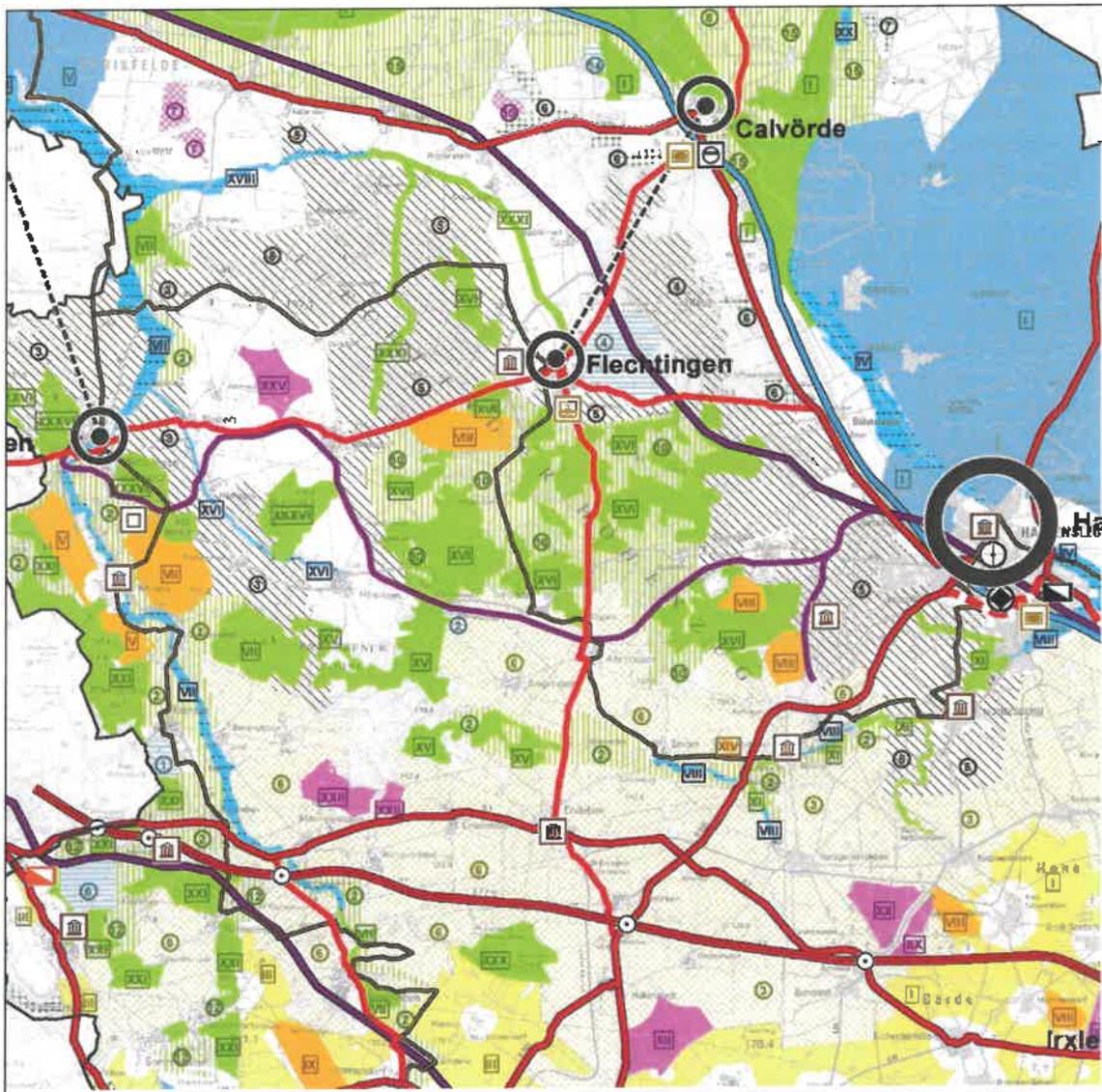


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Region Magdeburg /10/

Zentralörtliche Gliederung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*...
18. Flechtingen und Calvörde ..."*

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

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ legt fest:

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

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

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

Wirtschaft

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

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

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

Wissenschaft und Forschung

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

Verkehr

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

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

a) Schienennetz

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

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

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

...
4. Haldensleben - Altenhausen - Weferlingen ..."

Weiterhin ist als Ziel der Raumordnung vorgesehen:

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

...
9. Bülstringen ...
12. Flechtingen ..."

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

b) Straßennetz

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

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

Zu den Landesstraßen setzt der Landesentwicklungsplan /9/ fest:

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

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

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

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

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

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

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

c) Wasserstraßen und Binnenhäfen

Der Landesentwicklungsplan /9/ legt fest:

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

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

d) Radverkehr

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

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

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

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

Energie

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

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

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

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

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

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

a) Natur und Landschaft

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

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

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

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

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

...

III. Drömling und Feldflur bei Kusey

...

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

Der Flächennutzungsplan beinhaltet keine Darstellungen, die dem Vorrang für Natur und Landschaft in den bezeichneten Gebieten widersprechen.
Ergänzend hierzu sind im ersten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes folgende Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen:

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

- ...
VII *Allertal*
XV *Erxleber Forst*
XVI *Flechtinger Höhenzug ...*
XX I *Lappwald ...*
XXXVI *Spetze- und Krummbekniederung*
XXXV *Wälder zwischen Lappwald und Flechtinger Höhenzug ...*

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

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

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

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

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

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan 2010 legt fest:

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

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

b) Hochwasserschutz

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

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

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

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

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

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

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

c) Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

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

d) Forstwirtschaft

Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung

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

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

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

...

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

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

e) Rohstoffsicherung

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

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

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

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

Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung sind nicht festgesetzt.

f) Wassergewinnung

Vorranggebiete für die Wassergewinnung

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

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

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

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

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

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

Vorbehaltsgebiete für die Wassergewinnung

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

g) Tourismus und Erholung

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

„...“

6. Calvörde (Mittellandkanal) ...

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

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

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

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

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

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

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

Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt:

- Naherholungszentrum "Grieps" Calvörde

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

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung:

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

"...

4. *Calvörder Berge*
5. *Flechtinger Höhenzug*

..."

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

h) Kultur und Denkmalpflege

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

i) Begriffsbestimmungen

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

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

2.6. Landschaftspläne im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

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

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

3. SIEDLUNGSPLANUNG DER VERBANDSGEMEINDE FLECHTINGEN

3.1. Räumliches Modell der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde

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

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

Flechtingen

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

Calvörde

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

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

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

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

Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

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

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. Wohnbauentwicklung

- grundzentraler Standort Flecken Calvörde / Flechtingen:
 - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen als Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung im grundzentralen Einzugsbereich,
 - vorrangige Ausnutzung bestehender Entwicklungsreserven rechtsverbindlicher Bebauungspläne in Flechtingen,
 - Fokussierung der Wohnbauentwicklung im Flecken Calvörde auf die Nachnutzung von Siedlungsbrachen und innerörtlichen Entwicklungspotenzialen,
- ländlicher Mittelpunktsort Erxleben:
 - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gemeindlichen Bedarf,
- sonstige Standorte:
 - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsteile vorrangig durch Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung und Ausschöpfung bestehender Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen,
 - bedarfsgerechte standortnahe Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Wohnbedarf, der durch die Kapazitätserweiterungen von Industriebetrieben und den damit verbundenen Arbeitsplatzzuwachs entsteht.

2. Entwicklung gewerblicher Bauflächen

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

3. Entwicklung des Tourismus und der Erholungsfunktion

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

4. Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft

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

5. Entwicklung der Ortskerne

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

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

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

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

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

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

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

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2015

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

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

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

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

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

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

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2015

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

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

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

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

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

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2015

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

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

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

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

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

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

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

Einwohnerdaten der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Ortsteilen der Gemeinden

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

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

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

Haushalte in der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

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

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

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

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

* Daten Ohrekreis zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal

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

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

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

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

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

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

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

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

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

Bevölkerungsprognose im Zeitraum 2014 bis 2030

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

Quelle /15/

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

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

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

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

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

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

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

Veränderungsfaktor Geburtenquote

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

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

Folgende Geburtenquote wurde berechnet:

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

Tabelle 8 Szenario Berücksichtigung der erhöhten Fruchtbarkeit in den ländlichen Gemeinden

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

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

Arbeitsplatzbezogene Migration

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

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

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

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

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

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

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

Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

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

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

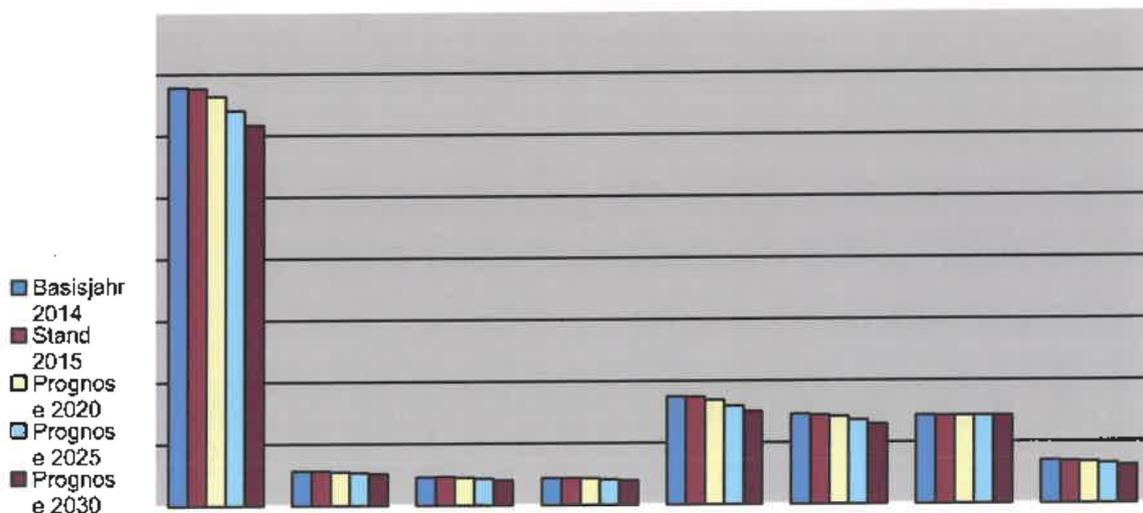
- das vorhandene Wohnungsangebot in der Verbandsgemeinde mit im Landesvergleich niedrigen Mietpreisen
- das gute Arbeitsplatzangebot auch für geringer Qualifizierte mit den Schwerpunkten in den Kurkliniken in Flechtingen, in der Lagerhauswirtschaft BARO in Bülstringen, dem Mineralwollehersteller Rockwool,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

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

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

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

Tabelle 9 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 2015 bis 2030 in den Gemeinden gemäß Szenariovariante (Quellen /12/, /13/)
*(Werte Flechtingen ohne arbeitsbedingten Zuzug)



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

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

Für die Ortsteile stellt sich die Einwohnerprognose wie folgt dar:

Einwohner	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2020	Jahr 2025	Jahr 2030
Gemeinde Altenhausen	1.126	1.120	1.095	1.065	1.031
Ortsteil Altenhausen	333	331	324	315	305
Ortsteil Emden	342	340	333	323	313
Ortsteil Ivenrode	451	449	438	427	413
Gemeinde Beendorf	914	926	896	861	815
Gemeinde Bülstringen	875	880	861	828	798
Ortsteil Bülstringen	702	708	693	666	642
Ortsteil Wieglitz	173	172	168	162	156
Gemeinde Calvörde	3.493	3.488	3.377	3.189	3.011
Ortsteil Berenbrock	67	67	65	62	58
Ortsteil Calvörde	1.640	1.638	1.586	1.497	1.414
Ortsteil Dorst	160	160	155	146	138
Ortsteil Elsebeck	92	92	90	84	79
Ortsteil Grauingen	130	130	126	119	112
Ortsteil Klüden	260	260	251	237	224
Ortsteil Lössewitz	91	91	88	83	78
Ortsteil Mannhausen	257	256	248	235	222
Ortsteil Velsdorf	176	176	170	161	152
Ortsteil Wegenstedt	350	349	338	319	302
Ortsteil Zobbenitz	270	270	261	247	233
Gemeinde Erxleben	2.918	2.889	2.839	2.718	2.584
Ortsteil Bregenstedt	501	496	487	467	443
Ortsteil Erxleben	1.245	1.233	1.211	1.159	1.102
Ortsteil Groppendorf	110	109	107	102	97
Ortsteil Groß Bartensleben	95	94	92	88	84
Ortsteil Hakenstedt	353	349	343	329	313
Ortsteil Klein Bartensleben	218	216	212	203	193
Ortsteil Uhrleben	396	392	385	369	351
Gemeinde Flechtingen	2.862	2.857	2.857	2.857	2.857
Ortsteil Behnsdorf	630	626	616	606	596
Ortsteil Belsdorf	181	180	177	174	171
Ortsteil Böddensell	236	234	230	226	222
Ortsteil Flechtingen	1.554	1.554	1.571	1.594	1.617
Ortsteil Flechtingen Bahnhof	97	96	94	92	90
Ortsteil Hasselburg	83	82	81	80	79
Ortsteil Hilgesdorf	43	43	42	41	40
Ortsteil Lemsell	48	47	46	44	42

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

Tabelle 10 Prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2030 nach Gemeinden und Ortsteilen

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

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

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

Tabelle 12 Prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2025 nach Gemeinden und Ortsteilen

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

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

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

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

3.3. Wohnbauflächen

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

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

entwickeln.

3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

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

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

Tabelle 13 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Quelle /16/)

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

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

Wohnungsleerstand

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

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

Tabelle 14 Wohnungsleerstand

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

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

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

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

Wohnbauflächen im Bestand

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

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

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

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

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

Tabelle 15 rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete seit 1990

Ergänzungssatzungen wurden aufgestellt in:

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Wohnfläche

Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

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

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

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

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

Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

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

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

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

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

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

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

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

Jahr	Verbandsgemeinde gesamt	Alten- hausen	Been- dorf	Bül- stringen	Cal- vörde	Erx- leben	Flech- tingen	Ingers- leben
2008	41	2	1	2	8	2	24	2
2009	10	1	2	2	2	3	1	1
2010	16	3	1	1	2	3	3	3
2011	21	1	1	1	3	7	7	1
2012	12	1	1	1	2	4	2	1
2013	24	2	0	4	5	5	8	0
2014	20	0	0	5	5	4	4	2
Ø pro Jahr	ca. 20	ca. 1,5	ca. 1	ca. 2	ca. 4	ca. 3	ca. 7	ca. 1,5

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

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

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

3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Gemeinden

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

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für das gesamte Verbandsgemeindegebiet zwar ein Einwohnerrückgang um 692 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird sich jedoch voraussichtlich um ca. 463 Haushalte erhöhen, da eine Annäherung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich differenziert zwischen den Gemeinden. Während in Flechtingen mit einem deutlichen Anwachsen der Anzahl der Haushalte zu rechnen ist, steigt die Anzahl der Haushalte in den anderen Gemeinden nur gering an.
2. struktureller Wohnungsbedarf
Wie bereits unter Punkt 3.3.2. dargestellt, besteht ein struktureller Wohnungsbedarf. Dieser Bedarf resultiert in allen Gemeinden zunächst aus dem Bedarf an zusätzlichen Standorten für Einfamilienhäuser und dem Minderbedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit dieser Bedarfsänderung ist eine deutliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner verbunden.
Die Tendenz zu einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner resultiert aus einer Entwicklung, die in vielen Orten mit Einfamilienhausgebieten, die nach 1990 errichtet wurden, erkennbar ist. Mit der Erstbesiedelung ziehen in die Einfamilienhausgebiete in der Regel Familien mit Kindern ein, deren Kinder später eigene Familien gründen. Zurück bleiben die Elternpaare. Die Einwohnerdichte sinkt hierdurch bei diesen Einfamilienhausgebieten regelmäßig ca. 10 bis 25 Jahre nach dem Erstbezug deutlich, die Wohnfläche pro Einwohner steigt beträchtlich an. Um die Kinder bei der Gründung neuer Familien am Ort zu halten, sind Angebote für neue Wohnungen erforderlich, da aufgrund relativ einheitlicher Altersstrukturen nicht in gleichem Umfang durch Sterbefälle Wohnungen frei werden. Aufgrund günstiger Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung konzentriert sich die Nachfrage jüngerer Bevölkerungsgruppen im ländlichen Raum überwiegend auf Grundstücke für den Einfamilienhausbau. Für die Beurteilung des daraus entstehenden Bedarfs bietet die Neubautätigkeit der letzten Jahre eine beurteilungsrelevante Grundlage, die durch die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung vom Juli 2015 /19/ bestätigt wird.

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

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

Zusammenfassung Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

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

Tabelle 18 Bedarfsentwicklung Wohnungsbedarf nach Gemeinden

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

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

3.3.4. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum

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

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

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

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

Tabelle 19 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

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

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert) Stand: Dezember 2015

Gemeinde Altenhausen

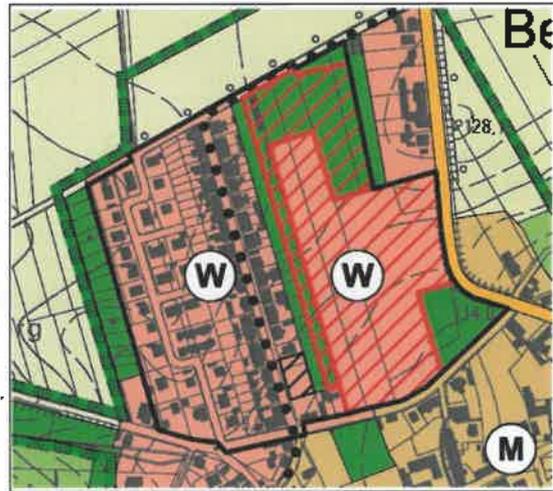
- **Bebauungsplan Ivenrode
"Hilgesdorfer Straße"**
 - allgemeines Wohngebiet,
 - rechtsverbindlich seit 1993 (genehmigt am 28.04.1993),
 - Teilerschließung entlang der Straße Waldring, weitere Flächen südlich des Waldrings nicht erschlossen, teilweise bis in das Landschaftsschutzgebiet reichend,
 - 8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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Beendorf

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



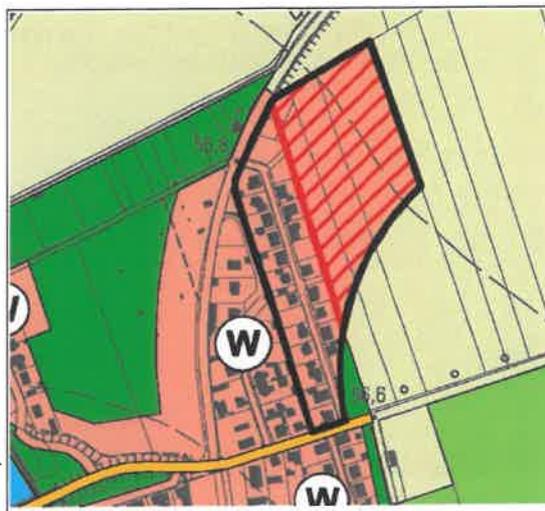
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

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

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

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

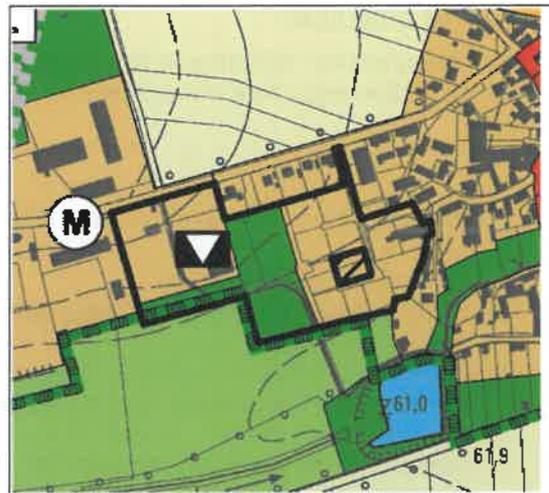
- **Bebauungsplan Nr. 7 "Alte Brennerei"**

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Calvörde

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

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

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

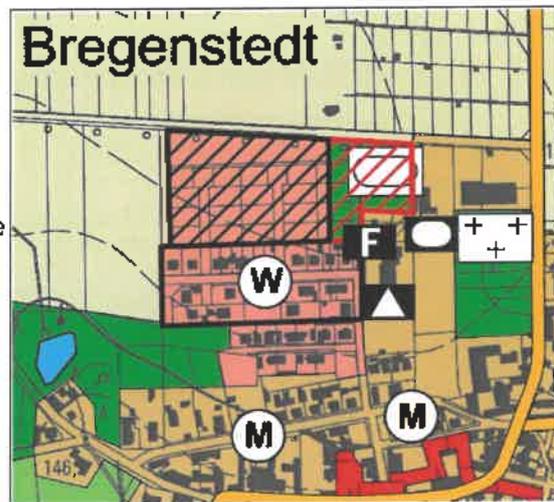


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Erxleben

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

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

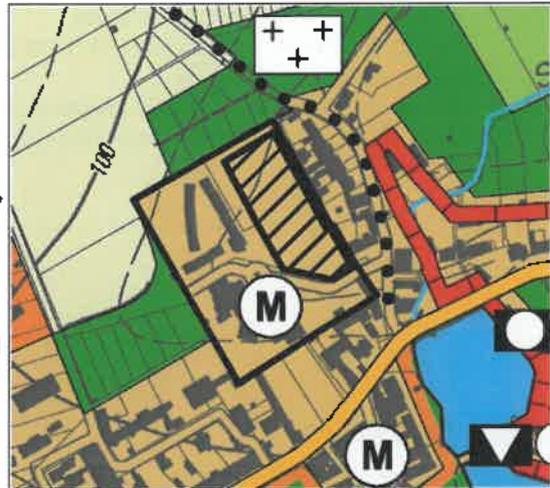


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Flechtingen

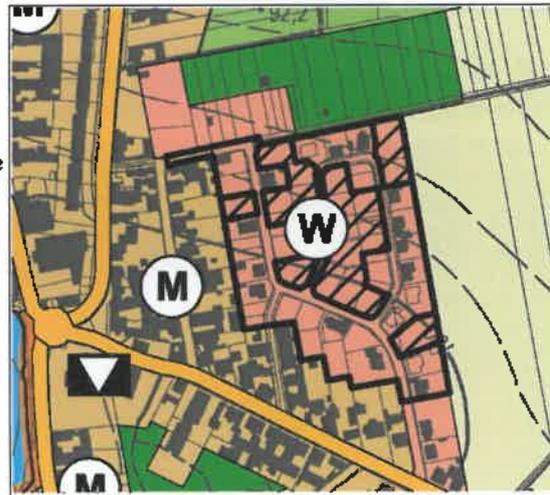
Die Bebauungspläne "Hinter Heuers Garten", „Erweiterung Hinter Heuers Garten" und die vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Errichtung eines Eigenheimes Gartenstraße / Hopfenbreite", "Errichtung zwei Wohngebäude Behnsdorfer Straße" in Flechtingen und "Einfamilienhaus Sabla" in Böddensell sind vollständig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

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

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



[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010