

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



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

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

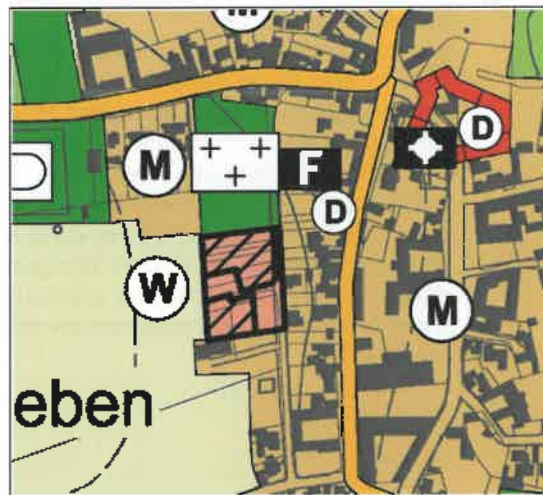


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Ingersleben

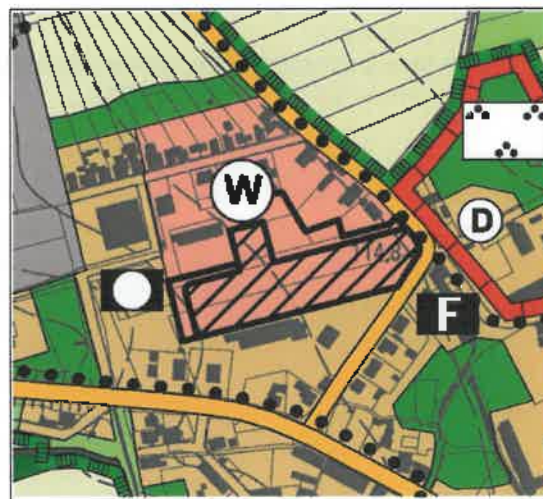
Der Bebauungsplan Eimersleben „Teichstraße“ ist vollständig umgesetzt.

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



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

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



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

innerörtliche Baulandreserven

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

• Gemeinde Altenhausen

Ortsteil Altenhausen

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

Ortsteil Emden

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

Ortsteil Ivenrode

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

• Gemeinde Beendorf

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

• Gemeinde Bülstringen

Ortsteil Bülstringen

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

Ortsteil Wieglitz

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

• Gemeinde Calvörde

Ortsteil Flecken Calvörde

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

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

Ortsteil Berenbrock

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

Ortsteil Dorst

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

Ortsteil Elsebeck

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

Ortsteil Grauingen

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

Ortsteil Klüden

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

Ortsteil Lössewitz

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

Ortsteil Mannhausen

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

Ortsteil Velsdorf

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

Ortsteil Wegenstedt	
- Flechtinger Straße/ Calvörder Str. westlich Calvörder Str. Nr. 34	3 Bauplätze
- Zum Drömling südlich Nr. 5, nördlich Nr. 4	2 Bauplätze
- Neue Straße zwischen Nr. 48 und Nr. 50	1 Bauplatz
- Oebisfelder Straße zwischen Nr. 27 und Nr. 33	<u>1 Bauplatz</u>
	7 Bauplätze
Ortsteil Zobbenitz	
- Ergänzungssatzung E3 Teilfläche Roxförder Straße	2 Bauplätze
- Ergänzungssatzung E6 Teilfläche Bahnhofstraße	3 Bauplätze
- Ergänzungssatzung E4 Teilfläche Hinterstraße	1 Bauplatz
- Ergänzungssatzung Teilfläche nördlich Hinterstraße	2 Bauplätze
- Lössewitzer Straße östlich	3 Bauplätze
- Lössewitzer Straße südlich	1 Bauplatz
- Bahnhofstraße	3 Bauplätze
- Heystorfer Weg	1 Bauplatz
- westlich Hinterstraße Nr. 43, Nr. 44 und Nr. 53	<u>1 Bauplatz</u>
	17 Bauplätze
• <u>Gemeinde Erxleben</u>	
Ortsteil Erxleben	
- Heinestraße Gärten Breite Straße Nr. 9 - Nr. 11	2 Bauplätze
- nördlich Kurze Straße	2 Bauplätze
- Hörsinger Straße zwischen Nr. 9 und Nr. 10	1 Bauplatz
- südlich Altenhäuser Straße Nr. 31	2 Bauplätze
- Altenhäuser Straße Nr. 26	<u>1 Bauplatz</u>
	8 Bauplätze
Ortsteil Bregenstedt	
- Ergänzungssatzung Kreuzberg	1 Bauplatz
- Altenhäuser Straße zwischen Nr. 2 und Nr. 4	2 Bauplätze
- Wilhelm- Pieck- Allee	<u>1 Bauplatz</u>
	4 Bauplätze
Ortsteil Groß Bartensleben	
- keine Baulücken	
Ortsteil Groppendorf	
- Mühlenweg zwischen Nr. 14 und Nr. 15	1 Bauplatz
- Mühlenweg gegenüber Nr. 2 und Nr. 4	<u>2 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze
Ortsteil Hakenstedt	
- zwischen Hauptstraße Nr. 14 und Zum Bruch Nr. 1	1 Bauplatz
- zwischen Sportplatz und Zum Bruch Nr. 11	<u>2 Bauplätze</u>
	3 Bauplätze
Ortsteil Klein Bartensleben	
- an der Hauptstraße südlich Nr. 20	1 Bauplatz
- am Steinberg südlich Nr. 1	<u>3 Bauplätze</u>
	4 Bauplätze
Ortsteil Uhrsleben	
- Hinter den Gärten zwischen Nr. 2 und Nr. 8	2 Bauplätze
- Haldensleber Straße zwischen Nr. 11 und Nr. 17 sowie zwischen Nr. 26 und Nr. 30	<u>2 Bauplätze</u>
	4 Bauplätze

• Gemeinde Flechtingen

Ortsteil Flechtingen und Flechtingen Bahnhof

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

Ortsteil Behnsdorf

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

Ortsteil Belsdorf

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

Ortsteil Böddensell

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

Ortsteil Hasselburg

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

Ortsteil Lemsell

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

Ortsteil Hilgesdorf

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

• Gemeinde Ingersleben

Ortsteil Alleringersleben

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

Ortsteil Eimersleben

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

Ortsteil Morsleben

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

Ortsteil Ostingersleben

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

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

Nachnutzung leerstehender Wohnungen / Abbruchflächen für nicht benötigte Wohnungen

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

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

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

Gemeinde Altenhausen	Gemeinde Altenhausen									
	18	11	9	6	1	3	4	0	42	50
Altenhausen	0	0	0	0	0	0	0	0	10	7
Emden	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8
Ivenrode	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9
Gemeinde Beendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	-15	+15
Beendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	-15	+15
Gemeinde Bülstringen	0	0	0	0	0	0	0	0	35	35
Bülstringen	0	0	0	0	0	0	0	0	35	35
Wiegitz	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Gemeinde Calvörde	0	0	0	0	0	0	0	0	+32	+32
Flecken Calvörde	0	0	0	0	0	0	0	0	34	34
Berenbrock, Eisebeck, Lössewitz	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Dorst	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Grauringen	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Klüden	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Mannhausen	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Velsdorf	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Wegenstedt	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Zobbenitz	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Gemeinde Erxleben	0	0	0	0	0	0	0	0	-16	-16
Erxleben	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Bregstedt	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
Groß Bartenleben, Klein Bartenleben	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Hakenstedt und Groppendorf	0	0	0	0	0	0	0	0	7	7
Uhrsleben	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
Gemeinde Flechtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	-68	-68
Flechtingen mit Bahnhof, Hasselburg, Lemsel, Hilgedorf	0	0	0	0	0	0	0	0	68	68
Behnsdorf	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Behnsdorf	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11
Böddensell	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Gemeinde Ingersleben	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9
Alleringersleben	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
Eimersleben	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
Morsleben	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20
Ostingersleben	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8

Tabelle 20 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen

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

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

planerische Bewertung des Bauflächenangebotes

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

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

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

Die Gemeinde Bülstringen favorisiert die vorgesehenen Entwicklungen auf den Flächen der Gartenanlagen, südlich der Straße am Sauerberg und am Triftweg.

Im Ortsteil Wieglitz der Gemeinde Bülstringen sind noch freie Flächen südlich der Dorfstraße vorhanden, die voll erschlossen sind und sich ebenfalls für eine Bebauung eignen.

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

- **Gemeinde Calvörde**

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

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

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

- **Gemeinde Erxleben**

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

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

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

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

- **Gemeinde Flechtingen**

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

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

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

- **Gemeinde Ingersleben**

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

- Ergänzung der Ortslage Eimersleben nördlich der Teichstraße

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

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

3.3.5. Rücknahme von nicht bedarfsgerechtem Angebot an Wohnbauflächen

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

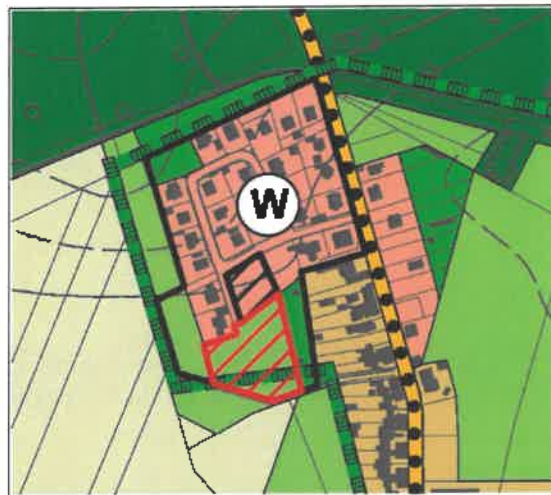
Rücknahme im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Gemeinde Altenhausen

Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Straße

Rücknahme 6 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

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



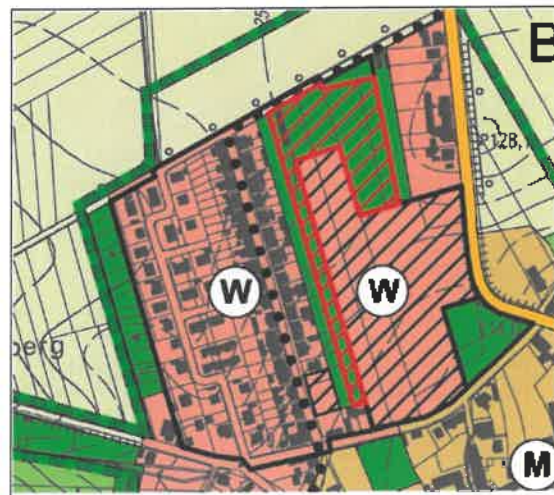
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Beendorf

Bebauungsplan Hinter den Höfen

Rücknahme 15 Bauplätze
(rot schraffierte Flächen)

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



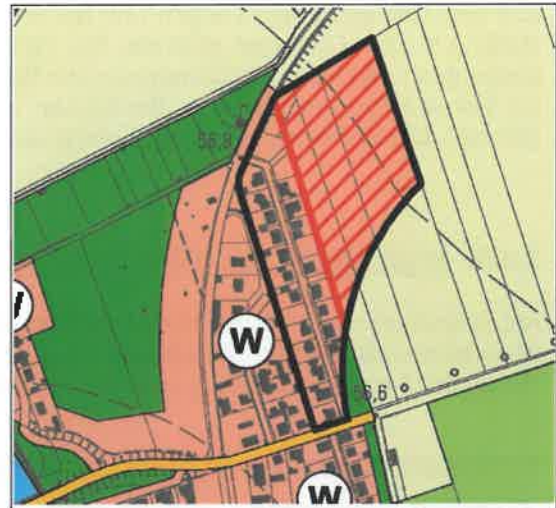
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet II"

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

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



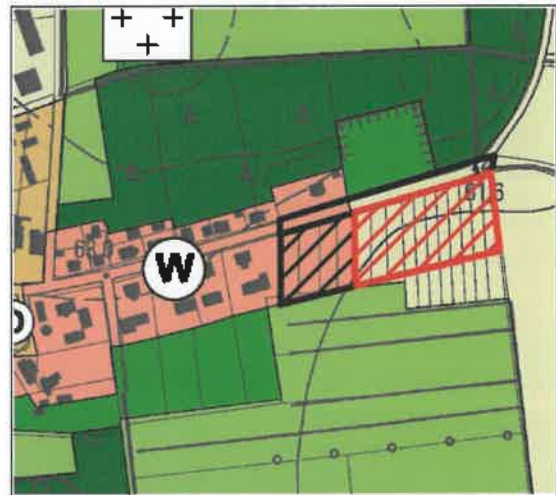
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Calvörde

Bebauungsplan Nr.1 Dorst

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

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



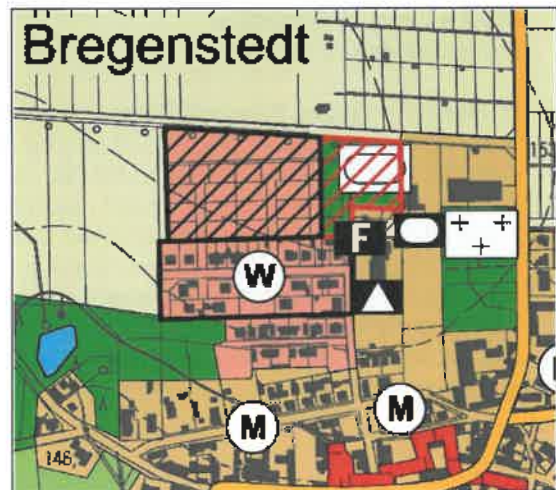
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Erxleben

Bebauungsplan Lange Stücken Bregenstedt

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

Hierdurch kann der Angebotsüberhang in
Bregenstedt reduziert werden.



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

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

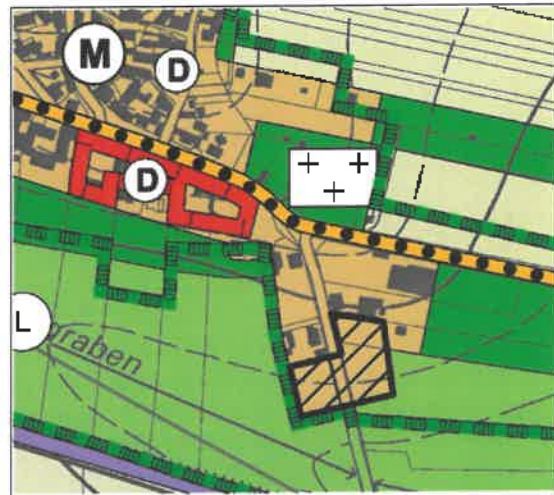
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025

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

Gemeinde Altenhausen

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

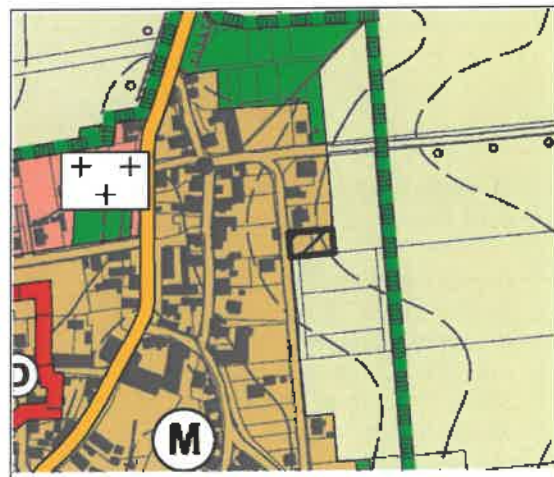
Die Fläche soll in Verlängerung des Weges abgehend von der Altenhäuser Straße nach Süden angeordnet werden. Der Weg ist ortsüblich hergestellt und eignet sich als Erschließungsanlage.



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

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

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

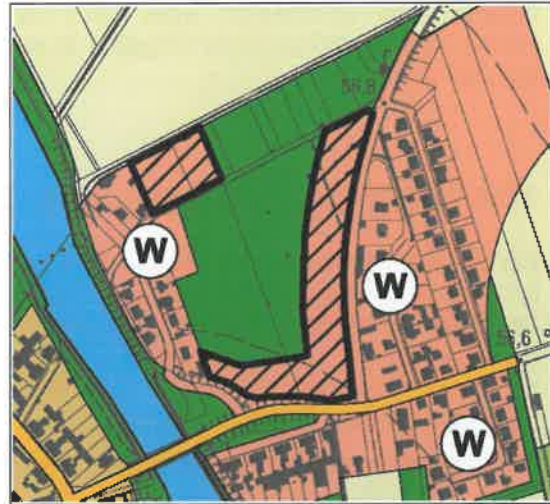


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Bülstringen

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

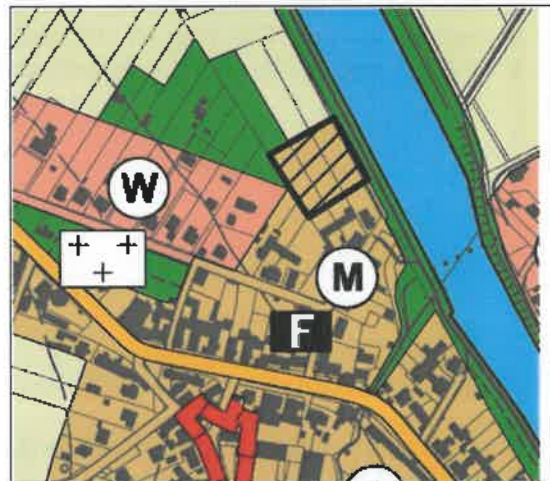
Die Fläche ist durch die Siedlung und den Gartenweg erschlossen. Der alte Bahndamm ist örtlich als Weg vorhanden, muss jedoch noch ausgebaut werden.



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

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

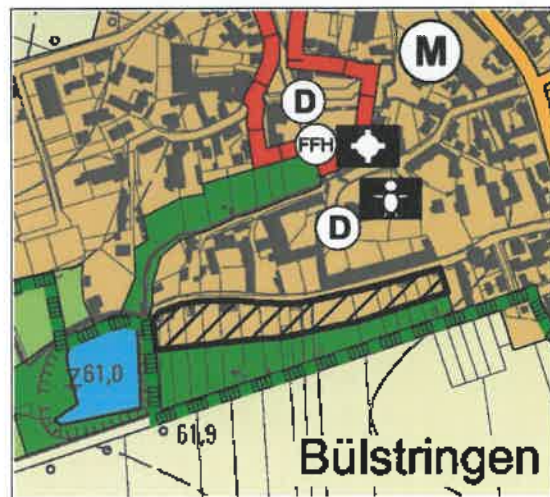
Die Fläche wird derzeit teilweise durch einen Betrieb als Lagerfläche genutzt. Für die Fläche ist eine Ergänzungsatzung vorgesehen, die die betriebliche Nutzung und die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglichen soll. Die Fläche wurde daher zu 50% auf das Wohnbauflächenpotential mit 2 Bauplätzen angerechnet.



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

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

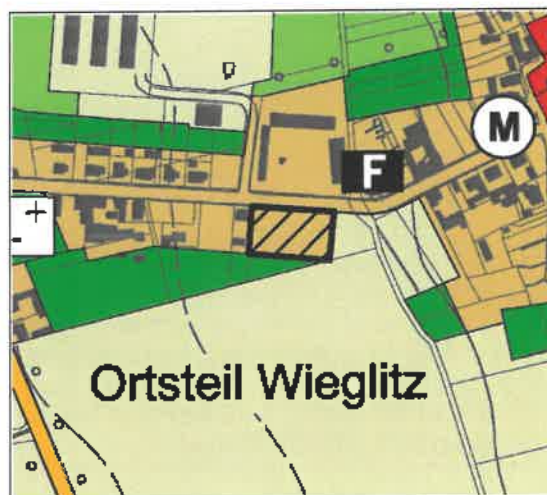
Abrundung der Ortslage nach Süden durch eine Baureihe an der Straße Am Sauerberg. Die Fläche wird als Bestandteil der Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt, es ist jedoch eine überwiegende Wohnnutzung zu erwarten. Dies wurde bei der Anzahl der anzurechnenden Bauplätze berücksichtigt. Die Fläche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



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

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

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

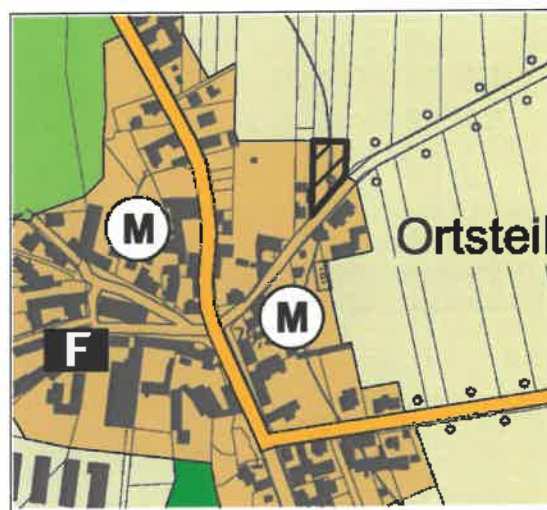


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Calvörde

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

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



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

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

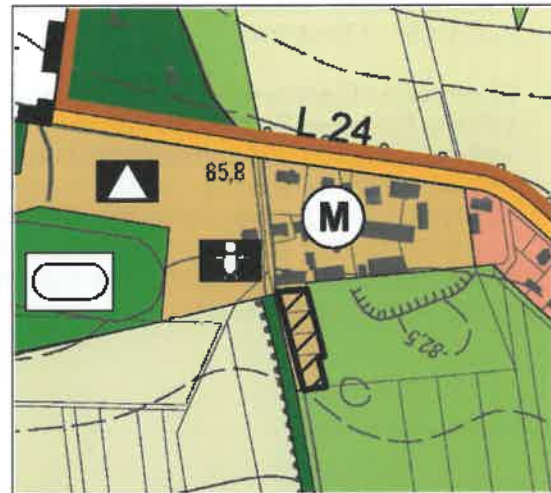
Die Hauptstraße (Kreisstraße K 1106) erschließt nördlich des ehemaligen Bahndammes weitere Flächen. Östlich der Hauptstraße ist bereits eine Ergänzungssatzung wirksam. Die Ortslage soll westlich des bebauten Bereiches ergänzt werden. Es ist die Errichtung von bis zu 4 Einfamilienhäusern möglich. Eine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



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

Ortsteil Wegenstedt, Wiesenweg
0,2 Hektar, 3 Bauplätze

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

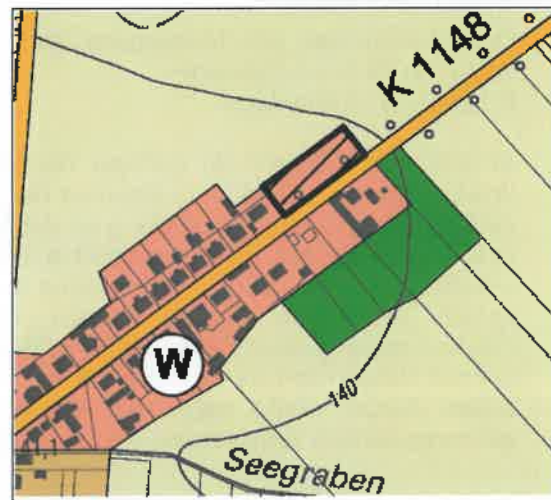


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Erxleben

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

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



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

Ortsteil Erxleben

südlich und nördlich Alvensleber Weg
0,68 Hektar, 5 Bauplätze

westlich Birkenweg
0,93 Hektar, 8 Bauplätze



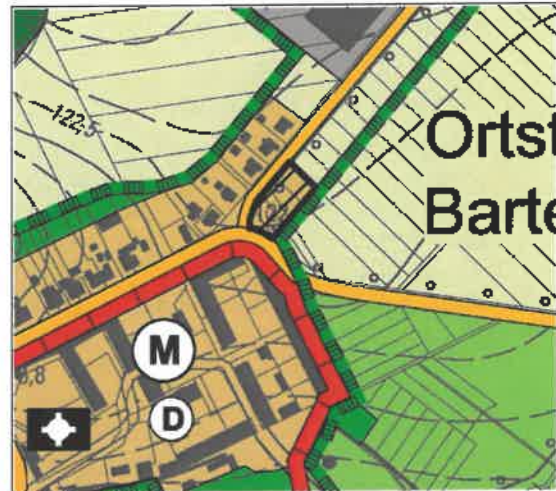
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A18/1-17108/2010

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

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

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

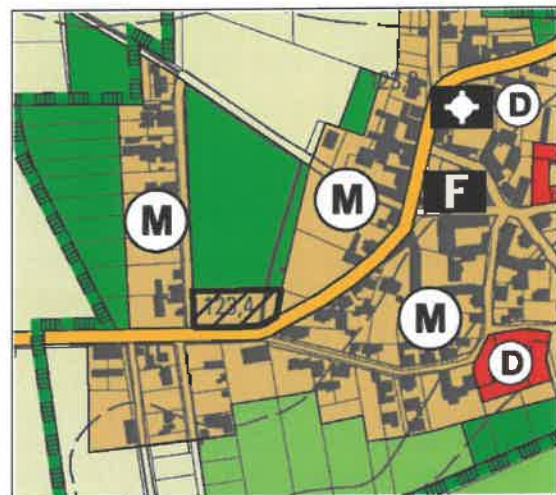
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18/1-17108/2010



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

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

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



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

Erxleber Straße Baulücke
0,25 Hektar, 3 Bauplätze

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

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



Gemeinde Flechtingen

Ortsteil Flechtingen

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

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

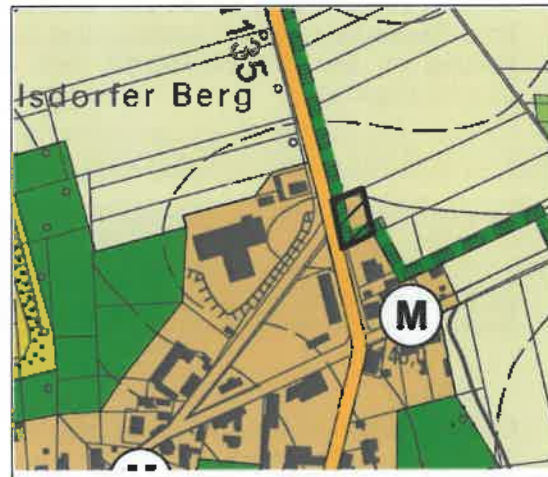
In Flechtingen befindet sich am Weg zum Mühlenberg eine ehemalige Stallanlage, die derzeit nicht genutzt wird. Die Entwicklung dieser Fläche als zukünftige Baufläche zur Deckung des Wohnbedarfes ist mit erheblichen Problemen behaftet, da eine Bodenreueordnung noch nicht stattgefunden hat. Es besteht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



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

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

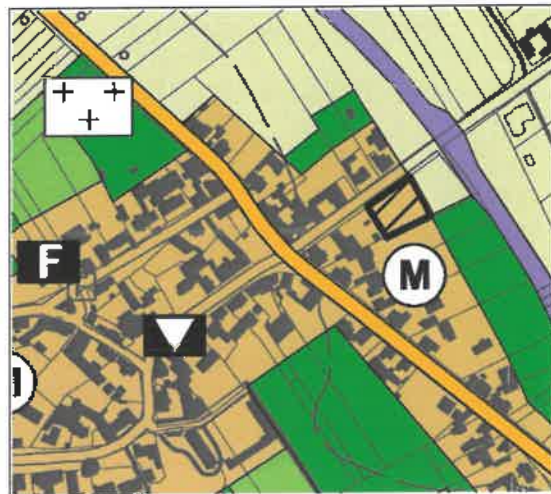
Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsausgang in Richtung Belsdorf auf der Ostseite der Straße, die Westseite ist bereits bebaut. Für die Lage im Landschaftsschutzgebiet liegt eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde vom 31.08.2008 vor. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet legt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



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

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

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

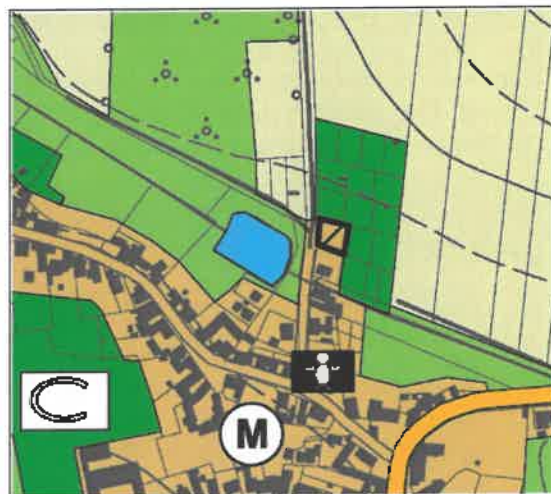


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

Gemeinde Ingersleben

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

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



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

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

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

Bestand und Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erweiterungen von gemischten Bauflächen

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

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

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

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

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Zur Thematik der zentralen Orte wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.5. der Begründung verwiesen. Die Standorte in den funktionsteiligen zentralen Ortsteilen Calvörde und Flechtingen weisen unterschiedliche Standortbedingungen auf (Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz und an das Binnenwasserstraßennetz) und ergänzen sich daher sinnvoll. Darüber hinaus ist die Nutzung der anderen vorgenannten Standortpotentiale erforderlich, die nur außerhalb der zentralen Orte bestehen. Diese Standortvorteile sind:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestand

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

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

Folgende Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen sind vorhanden:

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

Tabelle 22 bestehende Bebauungspläne für Gewerbegebiete

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

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen

- Gemeinde Beendorf
Gelände Schacht Marie

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

wesentliche Betriebe:

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



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

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

- Gemeinde Bülstringen
Gewerbe- und Industriegebiet

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

wesentliche Betriebe:

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



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

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

weist der Standort für das Unternehmen ein erhebliches Entwicklungspotential auf. Besonderer Vorteil ist die Anschlussmöglichkeit an Straße, Schiene und Wasserstraße (Trimodalität), die im Gebiet der Verbandsgemeinde nur in Bülstringen gegeben ist. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht noch für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Miehe in der Ortslage Bülstringen. Die Fläche weist nur eine geringe Größe auf und ist in den Ort integriert. Sie wurde daher als gemischte Baufläche dargestellt.

- Gemeinde Calvörde
Gewerbegebiet Neues Land

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

wesentliche Betriebe:

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



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

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

Die Gewerbegebiete

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

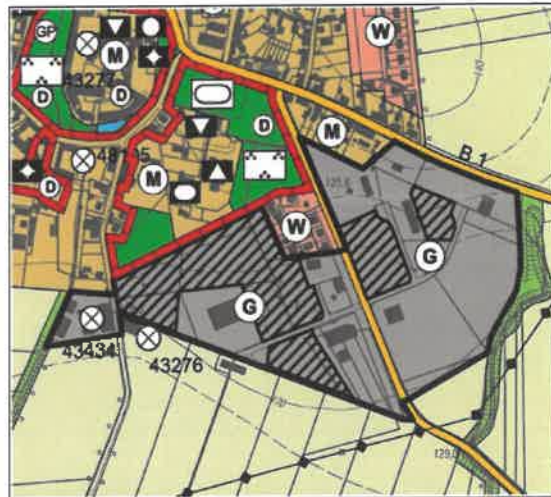
sind vollständig ausgelastet.

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Am Oesterborn /
Lustgartenbreite

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

wesentliche Betriebe:

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



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

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

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

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Uhrleben Logistikbetrieb
Spedition Emons

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

wesentliche Betriebe:

- Emons Spedition GmbH



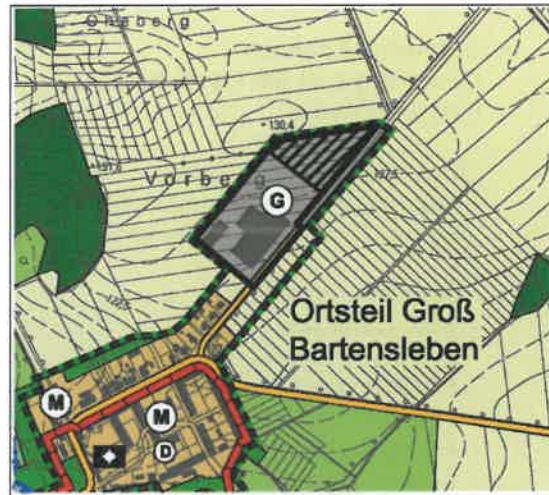
[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Groß Bartensleben
Hörsinger Weg

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

wesentliche Betriebe:

- Sport Thieme
- Baya GmbH
- Hövelmann Logistik GmbH



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

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

- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebiet Hakenstedt Ovelgünner
Chaussee

Lage: südlich von Hakenstedt
Bebauungsplan rechtsverbindlich

freie Bauflächen: keine

wesentliche Betriebe:

- SF Soepenbergr Hakenstedt GmbH,
(Düngemittelherstellung)



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

Die weiteren Gewerbegebiete in Hakenstedt:

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

sind im Rahmen der bestehenden Baurechte vollständig belegt.

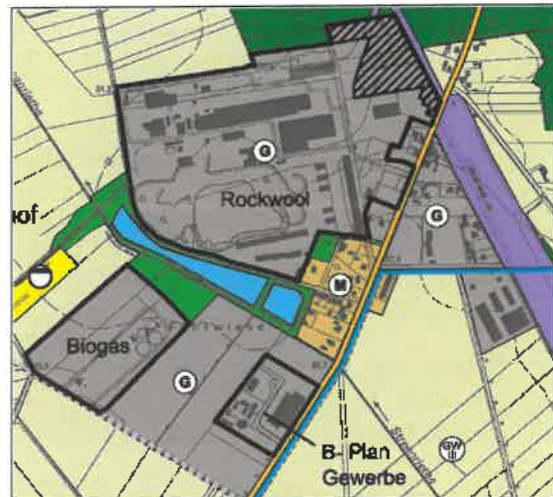
- Gemeinde Flechtingen
Gewerbe- und Industriegebiet Flechtingen
Bahnhof

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

Bebauungsplan Gewerbegebiet am Bahnhof
freie Bauflächen: keine
vorhabenbezogener Bebauungsplan Biogas-
anlage Flechtingen

wesentliche Betriebe:

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



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

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

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

- Gemeinde Ingersleben
Bebauungsplan Alte Zuckerfabrik
Alleringersleben und
Mc Donalds Schnellrestaurant

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

wesentliche Betriebe:

- ARAL Tankstelle
- Mc Donalds Schnellrestaurant



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

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

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

zusammenfassende Bewertung der bestehenden gewerblichen Standorte / Bedarfsdeckung

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

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

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

Bedarf an Gewerbeflächen

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

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

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

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

konkrete Entwicklungsabsichten bestehender Betriebe

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

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

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

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

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

bisheriger Flächenbedarf für Gewerbeentwicklungen

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

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

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

Folgender Bedarf für die anderen Gemeinden wäre hieraus abzuleiten:

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

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

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

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

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

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

Tabelle 23 Bedarfsdeckung an gewerblichen Bauflächen

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

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

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

vorgesehene Erweiterungsflächen

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

Größe der Fläche: 30,70 Hektar



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

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

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

- Gemeinde Calvörde
Erweiterung des Gewerbegebietes
Das neue Land

Größe der Fläche: 23,18 Hektar

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

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



- Gemeinde Erxleben
Gewerbegebietes am Rasthof Uhrleben

Größe der Fläche: 4,14 Hektar

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

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



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

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

Größe der Fläche: 2,18 Hektar (betriebsgebunden)

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



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

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof

Größe der Fläche: 9,77 Hektar

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

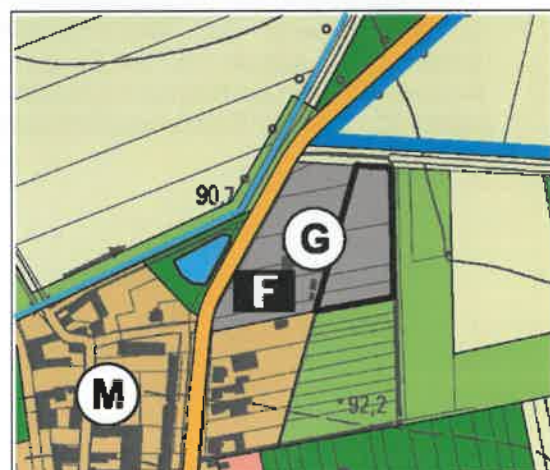


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes an der Feuerwehr

Größe der Fläche: 0,58 Hektar

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

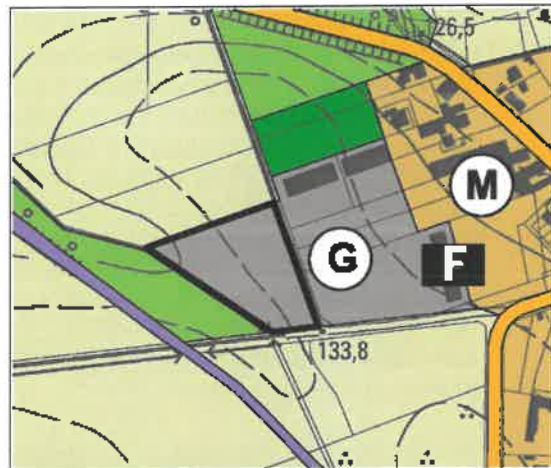


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

- Gemeinde Flechtingen
Erweiterung des Gewerbegebietes hinter der Feuerwehr Behnsdorf

Größe der Fläche: 0,83 Hektar

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



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

- Gemeinde Ingersleben
Erweiterung Gewerbegebiet Alte Zuckerfabrik

Größe der Fläche: 3,32 Hektar

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

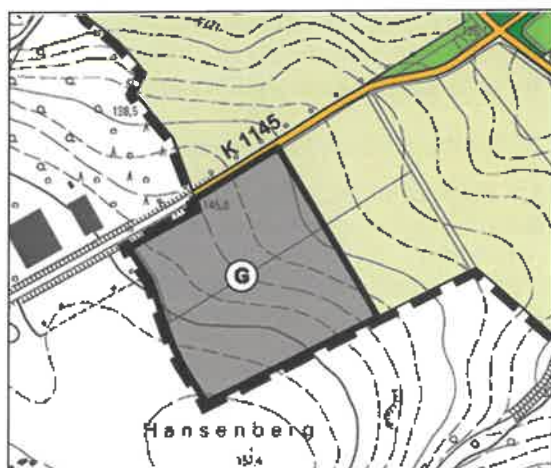


[ALK/TK10 /9/2012] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-17108/2010

- Gemeinde Ingersleben
gemeinsames Gewerbegebiet Sommersdorf Ingersleben

(Größe der Fläche: 10,11 Hektar)

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



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

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

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

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

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

3.6. Sonderbauflächen

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

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

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

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

Sonderbauflächen für Campingplätze

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

Sonderbauflächen für Wochenendhäuser

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen befinden sich zwei Wochenendhausgebiete.

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

Tabelle 24 Wochenendhausgebiete in der Verbandsgemeinde Flechtingen

Ein Bedarf an weiteren Wochenendhausgrundstücken ist derzeit nicht erkennbar.

Sonderbauflächen Tourismus

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

Sonderbaufläche für medizinische Einrichtungen

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

Sonderbaufläche Hafen

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

Sonderbauflächen für gewerbliche Tierhaltungsanlagen

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

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

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

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

Tabelle 25 genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlagen in der Verbandsgemeinde Flechtingen

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

Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

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

Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

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

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

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

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

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

zu 1.

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

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

zu 2.

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

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

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

- Gemeinde Flechtingen - ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen,
- Gemeinde Ingersleben - Alter Schacht Alleringersleben,
- ehemalige Stallanlage östlich von Alleringersleben,
- ehemalige Stallanlage östlich von Eimersleben,
- ehemalige Stallanlage westlich von Ostingersleben.

Weitere Konversionsflächen:

- Gemeinde Calvörde - Aufschüttungen der Ausbaggerung des Mittellandkanals südlich des Sportboothafens Calvörde,
- Kippe Velsdorf am Mittellandkanal.

Bodenabbauflächen zählen, soweit sie nicht rekultiviert wurden, ebenfalls zu den Konversionsflächen. Da die Rahmenbetriebspläne bzw. die Hauptbetriebspläne grundsätzlich eine Rekultivierung vorsehen, finden sie vorliegend keine Berücksichtigung. Sie sollen gemäß den Zielen der Verbandsgemeinde Flechtingen rekultiviert werden. Eine Ausnahme bildet die Sandgrube nördlich der Landesstraße L 25 in Calvörde. Hier ist eine Photovoltaikanlage bereits errichtet worden. Diese ist aufgrund des Bestandes zu berücksichtigen.

zu 3.

Bauleitplanerisch bereits für eine gewerbliche Nutzung gesicherte Flächen, die jedoch über einen längeren Zeitraum dieser beabsichtigten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, sind in der Verbandsgemeinde kaum vorhanden. Die bestehenden Gewerbegebiete sind gut ausgelastet. Die Flächenreserven, die in Calvörde, Erleben und Alleringersleben vorhanden sind, sollen weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden.

zu 4.

Standortbewertung nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes

	Auswirkungen auf das Land- schaftsbild	Auswirkungen auf den Natur- haushalt	Auswirkungen auf den Boden- haushalt	Gesamt- bewertung
- Gemeinde Beendorf Teile des Geländes Schacht Marie	+	+	+	+
- Gemeinde Calvörde ehemalige OGEMA an der Ohre	+	o	+	+
- Gemeinde Flechtingen ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	o	+	+	+
- Gemeinde Ingersleben Alter Schacht Alleringersleben	o	+	+	+
- Gemeinde Ingersleben ehemalige Stallanlage östlich von Alleringersleben	o	+	+	+
- Gemeinde Ingersleben ehemalige Stallanlage östlich von Eimersleben	o	+	+	+
- Gemeinde Ingersleben ehemalige Stallanlage westlich von Ostingersleben	o	+	+	+
- Gemeinde Calvörde Aufschüttungen der Ausbaggerung des Mittellandkanals südlich des Sportboothafens Calvörde	-	o	o	o
- Gemeinde Calvörde Kippe Velsdorf am Mittellandkanal	-	-	o	-

Tabelle 26 Bewertung der Standorte für Photovoltaikanlagen

Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

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

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

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

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

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

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

Als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage wurden die Standorte

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

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

Sonderbauflächen für Biogasanlagen

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

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

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

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

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

Sonderbauflächen für den Naturschutzstützpunkt

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

Sonderbauflächen Kurpark Flechtingen

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

Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich

3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Altstandorte befinden sich laut Altlastenkataster an folgenden Stellen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

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

Der Denkmalbegriff umfasst:

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

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

Dies sind in der Verbandsgemeinde Flechtingen:

Gemeinde Altenhausen

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

Gemeinde Beendorf

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

Gemeinde Bülstringen

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

Gemeinde Calvörde

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

Gemeinde Erxleben

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

Gemeinde Flechtingen

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

Gemeinde Ingersleben

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

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

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

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

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

Weitere Einzeldenkmale sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

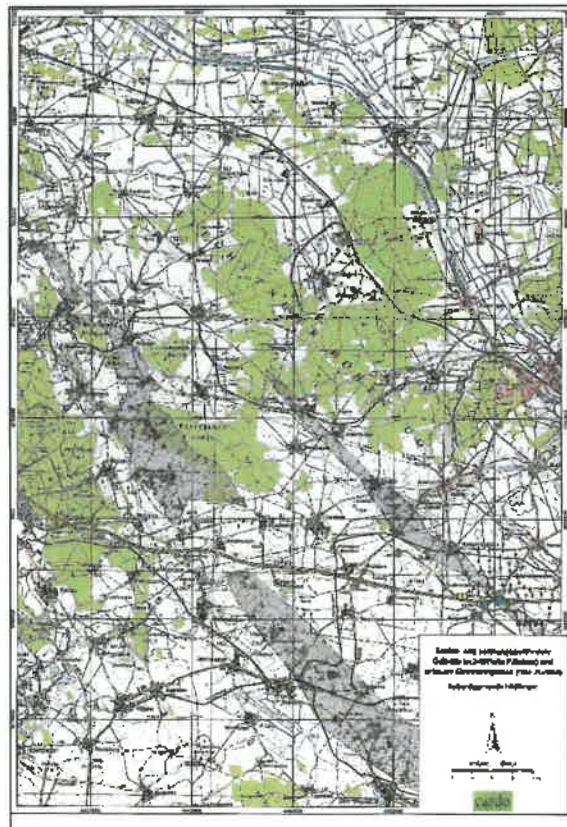
In der Verbandsgemeinde Flechtingen sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächendenkmale vorhanden. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen ist in einem Beiplan Anlage 2 dargestellt.

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

3.7.3. Senkungs- und erdfallgefährdete Bereiche

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

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



3.8. Bauen im Außenbereich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

4.1. Verkehr

Allgemeine Zielvorstellungen

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

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gebiet der Verbandsgemeinde bestehen

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

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

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

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

4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahnen

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

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

Bundesstraßen

- Bundesstraße B 1

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

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

- Bundesstraße B 245

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

- Bundesstraße B 246a

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

Landes- und Kreisstraßen

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

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