

Zusammenfassende Erklärung

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

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

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	3
2. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes	4
3. Beteiligung der Behörden	7
4. Belange von Natur und Umwelt	13
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
6. Zusammenfassung	24

1. Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes gehört zum eigenen Wirkungskreis der Verbandsgemeinde.

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

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

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

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

Die vorliegenden Flächennutzungspläne wurden zu unterschiedlichen Zeiten zwischen 1991 (Beendorf) und 2009 (Flechtingen) aufgestellt. Sie beinhalten bisher kein einheitliches, die gesamte Verbandsgemeinde umfassendes Planungskonzept. Sie unterscheiden sich auch bezüglich der Regelungsdichte und der Aktualität und des Standes der Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde ist somit städtebaulich erforderlich.

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

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

2. Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 17.03.2016 bis zum 19.04.2016 im Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen. Insgesamt nahmen vier Bürger Einsicht in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Ein Bürger und zwei Unternehmen gaben Stellungnahmen ab.

Ein Bürger aus Altenhausen regte an, den "Runden Berg" südwestlich von Altenhausen als ehemaligen Standort einer Windmühle mit einer Lindengruppe als archäologisches Kulturdenkmal aufzunehmen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die archäologische Fundstätte ist in der Anlage 1 zur Begründung als solche verzeichnet. Die Anlage 1 verzeichnet alle archäologisch relevanten Flächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen. Würde man den Standort des Runden Berges auch in der Planzeichnung kennzeichnen, müsste dies für alle in der Anlage 1 verzeichneten Flächen erfolgen. Dies ist nicht gerechtfertigt, da gemäß § 5 Abs.4 BauGB im Flächennutzungsplan nur "nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen" zu verzeichnen sind, nicht aber archäologische Fundstätten. Für diese wurde die Anlage 1 der Begründung beigefügt. Die örtliche Prüfung hat weiterhin ergeben, dass die vorhandene Lindengruppe landschaftsbildprägend ist, so dass sie als Gehölz im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt wurde.

Weitere Hinweise betreffen den Ziegelteich Altenhäuser Park. Der Bürger regte an, den Teich als geschützten Biotop festzulegen. Dies ist keine durch die Verbandsgemeinde im Flächennutzungsplan vorzunehmende Einstufung. Die Ermittlung und der Schutz geschützter Biotope obliegt dem Landkreis Börde. Es darf dabei nicht verkannt werden, dass der Flächennutzungsplan ein städtebauliches Plandokument ist und keinen Landschaftsplan darstellt, der die Sachverhalte von Natur und Landschaft vertiefend untersucht.

Im Umweltbericht sind nur die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu untersuchen, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verursacht werden. Die Nutzung des Schlosses Altenhausen für Reiturlaub und Reitausbildung (Ponyschloss) ist im Bestand vorhanden und wird nicht durch den Flächennutzungsplan erst ermöglicht. Die Auswirkungen sind daher nicht im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Erholungsnutzung des Schlosses Altenhausen für die Gemeinde eine erhebliche Bedeutung hat, da Altenhausen sehr strukturschwach ist und nur wenige Arbeitsplätze bietet. Die Gemeinde strebt daher an, alle Nutzungsansprüche an den See möglichst verträglich zu gestalten. Dies bedingt, dass nicht einseitig dem Naturschutz der Vorrang gewährt werden kann, um auch den Erholungssuchenden die Nutzung zu ermöglichen.

Ein Unternehmen für die Entwicklung von Windenergieanlagen regte an, ein weiteres Sondergebiet für Windenergieanlagen Klüden Ost und Süd in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Diesbezüglich wird keine Zuständigkeit der Verbandsgemeinde Flechtingen erkannt. Ziel 109 des

Landesentwicklungsplanes legt fest: *"In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine abschließende flächendeckende Planung vorzulegen."* Dies bedeutet, dass die Regionale Planungsgemeinschaft abschließend die Eignungsgebiete für Windenergieanlagen festlegt. Sie hat hierfür eigene Kriterien ermittelt, die auch die Freihaltung großer, bisher nicht durch Windenergieanlagen geprägter Räume beinhaltet. Hierzu gehören die Flächen um Klüden, die gemäß der Konzeption der Regionalen Planungsgemeinschaft daher keine Eignung aufweisen. Da diese Konzeption gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 109) abschließend ist, besteht kein Anlass und keine Rechtfertigung hiervon abweichende Ziele für weitere Gebiete festzulegen.

Ein wichtiges Agrarhandelsunternehmen aus Bülstringen legte im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sein betriebliches Entwicklungskonzept vor, für deren Umsetzung im Planungszeitraum ca. 20 Hektar Industriefläche in Bülstringen benötigt werden. Dies wird im Rahmen der Flächendarstellungen berücksichtigt.

Eine weitere Stellungnahme wurde nach Ablauf der Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch ein Abbauunternehmen für Natursteine in Flechtingen abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.01.2017 bis zum 08.02.2017 im Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen. Anregungen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden von einem Bürger, zwei Unternehmen und dem Gemeindegemeinderat Beendorf abgegeben.

Die Anregungen des Bürgers umfassen:

Neben dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (Refresco) in Calvörde ist östlich eine Fläche als gewerbliche Baufläche einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Diese Fläche sollte man als zukünftige reine Gewerbefläche ausweisen. Die Möglichkeiten für A+E-Maßnahmen seien auch an anderer Stelle möglich.

Hierzu ist zu entgegnen, dass sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich am prognostizierten Bedarf für die Nutzungen orientieren. Gemäß den für die Verbandsgemeinde gemäß § 1 Abs.4 BauGB verbindlichen Zielen der Raumordnung (Ziel 55) sind Industrie- und Gewerbebestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die gemäß § 1a Abs.2 BauGB durch die Gemeinde zu beachten sind, erfordern einen Bedarfsnachweis für den Umfang der in den Gemeinden dargestellten gewerblichen Bauflächen. Dieser Bedarfsnachweis wurde durch die Verbandsgemeinde geführt (vergleiche Seite 103 ff der Begründung). Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem bedarfsgerechten Umfang gewerbliche Bauflächen in Calvörde dargestellt wurden und eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Ohre den festgestellten Bedarf überschreiten würde und somit nicht zulässig ist.

In der Ortslage Calvörde im nördlichen Bereich zwischen den Straßen Polschebockstraße und Velsdorfer Straße ist eine Grünfläche ausgewiesen, die für eine Wohnbebauung nutzbar wäre. Hier bittet der Bürger um Änderung des Flächennutzungsplanes von grün auf Bauvorhaltefläche für Wohnnutzung.

Bezüglich der Wohnbauflächen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes am Bedarf zu orientieren. Die Bedarfsdeckung wurde in Tabelle 20 der Begründung (Seite 77) geprüft. Hieraus ergibt sich, dass bereits im Rahmen der bisherigen Darstellungen in Calvörde 32 Bauplätze mehr als der berechnete Bedarf vorhanden sind. Ein Bedarf zur Erweiterung der Wohnbauflächen besteht daher nicht. Die Flächen zwischen der Polschebockstraße und der Velsdorfer Straße sind grundsätzlich für eine innerörtliche Verdichtung mit Wohnbauflächen geeignet. Sie sind jedoch nicht hinreichend erschlossen und erfordern weitere Erschließungsstraßen. Diese Straßen verur-

sachen entsprechend Herstellungskosten und bedürfen der dauerhaften Unterhaltung, die zukünftig nach der prognostizierten Einwohnerentwicklung durch immer weniger Einwohner refinanziert werden muss. Die Gemeinde hat daher vorzugsweise Bauflächen festgesetzt, die unmittelbar an Erschließungsstraßen angrenzen. Mit diesen Flächen kann der Bedarf gedeckt werden.

Im Ort weiterführend in dieser Richtung zwischen der Straße Am Weingarten und der Velsdorfer Straße bis zur Kanalbrücke bittet der Bürger diese Fläche bis auf Höhe der Brücke und der Wohnbebauung am Weingarten als Vorhaltefläche für Wohnbebauung auszuweisen. Mit diesen Ausweisungen von Wohnbauflächen erhält Calvörde weiterhin als Wirtschaftsstandort eine Perspektive, Arbeitskräften eine Eigenheimbebauung zu ermöglichen. Aufgrund des bestehenden Überangebotes an Bauflächen in Calvörde, ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in diese Richtung nicht mit den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB - dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden - zu vereinbaren.

Weiterhin regt der Bürger an Biosphärenreservate, FFH-Gebiete und andere naturschutzrechtliche Bindungen zurückzunehmen.

Die Grenzen dieser Gebiete wurden nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Nachrichtliche Übernahmen verfolgen den Zweck, Nutzungseinschränkungen im Gemeindegebiet kenntlich zu machen. Die Festlegung der Grenzen obliegt gesonderten Verordnungen in der Zuständigkeit des Landkreises (Landschaftsschutzgebiete), des Landes (Naturschutzgebiete), der EU (FFH-Gebiete) und der UNESCO (Biosphärenreservate) und nicht dem Flächennutzungsplan. Die Grenzen können somit durch die Verbandsgemeinde nicht geändert werden. Den Anregungen kann daher nicht gefolgt werden.

Das Abbauunternehmen für Natursteine in Flechtingen regte an, eine Kippenfläche im Abbaugbiet als Fläche für Abgrabungen darzustellen. Sie befindet sich innerhalb des planfestgestellten Abbaugbietes. Dieses wurde komplett in die Planzeichnung übernommen. Eine weitere Anregung betraf das Sedimentationsbecken, diese sollte als Sedimentationsbecken und nicht als Anlage für die Abwasserbehandlung dargestellt werden.

Gemäß § 2 AbwAG ist unter Abwasser auch das von Niederschlägen aus dem Bereich befestigter Flächen abfließende und gesammelte Niederschlagswasser zu subsumieren, insbesondere wenn dies einer Behandlung bedarf. Die Sedimentation von Tagebauwässern stellt eine solche Behandlung dar. Eine separate Darstellung ist für Sedimentationsbecken nicht vorgesehen. Sie werden unter dem Oberbegriff der Abwasserbehandlungsanlagen dargestellt.

Durch den Betreiber des Kiessandabbaus Riesengrund wurde angeregt, die Fläche als Deponiefläche darzustellen. Der geplante Deponiestandort Riesengrund widerspricht jedoch derzeit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, da sich die geplante Nutzung in dem im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet. Die Firma hat bei der Regionalen Planungsgemeinschaft ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Erst nach Abschluss dieses Verfahrens ist über eine Aufnahme einer Deponie in den Flächennutzungsplan zu entscheiden. Hierfür ist gegebenenfalls nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch die Firma anzuregen.

Aufgrund des Entfalls einer Teilfläche des Baugebietes Hinter den Höfen in Beendorf und des damit verbundenen Wertverlustes des Grundstückes sieht sich die Kirchengemeinde Beendorf gegenüber den anderen Eigentümern stark benachteiligt. Nach Rücksprache mit dem Kreiskirchenamt fordert der Gemeindegemeinderat die Verbandsgemeinde auf, die Planung im Sinne der Gleichbehandlung nochmals zu überdenken. Aufgrund der günstigen Lage Beendorfs sieht der Gemeindegemeinderat die Anzahl der möglichen Bauplätze als nicht zu hoch an. Er bittet daher, alles zu unternehmen, um das Baugebiet in seiner gesamten Größe zu erhalten.

Die Anregung des Gemeindegemeinderates wurde geprüft. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Hinter den Höfen im Jahr 1996 in Kraft trat und seit der Planaufstellung über 20 Jahre zur Umsetzung des Planes zur Verfügung standen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß verbindlicher gesetzlicher Vorgaben (§ 1 Abs.4 BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele geben für die Gemeinde Beendorf, die nicht als zentraler Ort eingestuft ist, eine

Eigenentwicklung vor. Diese beinhaltet eine an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen. Unter Auswertung von Prognosen und örtlichen Erhebungen wurde der Eigenbedarf für Beendorf mit 35 Bauplätzen eingeschätzt. Dies ist angesichts der Bautätigkeit in den Jahren 2008-2014 von durchschnittlich einem Einfamilienhaus pro Jahr sehr großzügig bemessen, da der Flächennutzungsplan auf einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren abstellt. Das Baugebiet Hinter den Höfen verfügt allein über 44 freie Bauplätze. Hinzu kommen die in Beendorf vorhandenen Bauplätze innerhalb der Ortslage, so dass die Zahl möglicher Bauplätze auf Grundlage des § 1 Abs.4 BauGB um ca. 15 Bauplätze reduziert werden muss. Hierzu ist es unumgänglich, die Fläche des Baugebietes Hinter den Höfen zu reduzieren. Diese Reduktion muss in den vom Ortskern Beendorf entfernteren Teilen des Planes im Norden erfolgen. Die Flächenreduktion erfolgte ausschließlich auf Grundlage städtebaulicher Gründe. Eigentumsfragen sind hierfür nachrangig. Ein Verstoß des Gleichbehandlungsgrundsatzes kann daher nicht erkannt werden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.03.2016 unter Zusendung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes um Stellungnahme bis zum 15.04.2016 gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Sachverhalte konnten im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt werden:

- Oberste Landesplanungsbehörde

Die Oberste Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 06.05.2016 vorläufig Stellung zum Flächennutzungsplan bezogen. Am 18.08.2016 fand ein Abstimmungsgespräch hierzu statt. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2016. Folgende Punkte wurden als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingeschätzt:

Gemeinde Ingersleben - gewerbliche Bauflächen an der Kreisstraße K 1145

Die Fläche widerspricht den Zielen Z 18 Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Entwicklungsachsen auf zentrale Orte und Z 26 Beschränkung der Entwicklung in den nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung und ist aufgrund § 1 Abs.4 BauGB unzulässig. Die Fläche wurde daher im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Gemeinde Bülstringen - gewerbliche Bauflächen südlich der Landesstraße L 24

Die Fläche ist auf den konkreten unternehmensbezogenen Flächenbedarf von ca. 25 Hektar zu reduzieren. Eine Ausweisung bis zu 35 Hektar könnte landesplanerisch mitgetragen werden, wenn gewerbliche Entwicklungsflächen in Flechtingen und Calvörde zurückgenommen werden. Dies ist teilweise im Umfang von 5,7 ha erfolgt. Es wurden somit in Bülstringen insgesamt 30,7 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Wohngebiete in der Gemeinde Bülstringen (nicht erschlossenes Wohngebiet), in Bregenstedt (Lange Stücken) und in Beendorf (Hinter den Höfen) wurden als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bewertet. Die dargestellten Wohnbauflächen wurden reduziert. In Bregenstedt bestehen vertragliche Bindungen der Gemeinde. Eine vollständige Aufhebung des Planes ist derzeit nicht umsetzbar. Es wurden daher die Baugebiete in den anderen Ortschaften der Gemeinde reduziert.

Weiterhin wurde eingeschätzt, dass die Verlagerung des Grundschulstandortes von Bregenstedt nach Erxleben nicht mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. An der Konzentration der Standorte soll gleichwohl festgehalten werden. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Abwägung zu behandeln.

- Landkreis Börde

Der Landkreis Börde regte an, die Biogasanlage Flechtingen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet Biogas festgesetzt ist, im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche darzustellen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Die Darstellung von Sonderbauflächen ist wie die Festsetzung von Sondergebieten nur zulässig, wenn der Festsetzungszweck nicht durch eine Gebietsfestlegung nach den §§ 2-9 BauGB möglich ist (vergleiche hierzu Söfker: in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauNVO Kommentar § 11 Rn.19 Satz 3). Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn eine Biogasanlage abseits anderer baulicher Nutzungen als solitäre Entwicklung im Außenbereich vorgesehen ist. Im vorliegenden Fall ist die Biogasanlage in eine allgemeine gewerbliche Gebietsentwicklung am Bahnhof Flechtingen eingebunden. Es entbehrt daher der Notwendigkeit, die Nutzung ausschließlich auf Biogasanlagen zu beschränken, auch andere gewerbliche Nutzungen sind an diesem Standort möglich. Biogasanlagen sind gewerbliche Nutzungen, die unter Berücksichtigung ihrer Geruchsemissionen in gewerblichen Bauflächen allgemein zulässig sind. Die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen ist daher die geeignete Darstellung für die Biogasanlage Flechtingen. Für eine Darstellung als Sonderbaufläche fehlt das städtebauliche Erfordernis. Sie ist daher nicht zulässig. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt für Bebauungspläne zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung und nicht für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Weiterhin regte der Landkreis Börde an, in der Begründung klarzustellen, welche Bebauungspläne an Ausfertigungs- oder Bekanntmachungsmängeln leiden und daher Mängel geheilt werden müssen. Dies wurde verworfen, da die Heilung der mit Mängeln behafteten Pläne fortlaufend bei Erfordernis erfolgt und die Begründung zum Flächennutzungsplan somit nur einen momentanen Stand abbilden würde, der in Kürze veraltet wäre. Zum Sachverhalt mangelbehafteter Pläne wird daher empfohlen, separate, fortzuschreibende Listen zu führen.

Der Landkreis Börde wies darauf hin, dass in der Planzeichnung eine gewerbliche Baufläche zwischen Grauingen und Wegenstedt dargestellt sei, die in der Begründung keinen Niederschlag fände. Dies ist nicht zutreffend. Es handelt sich bei der gewerblichen Baufläche um den bestehenden Fleischverarbeitungsbetrieb Schrader, der als ausgelasteter Gewerbestandort in der Gemeinde Calvörde (Seite 97 Begründung Vorentwurf) aufgeführt ist.

Der Landkreis Börde wies darauf hin, dass sich in Flechtingen Bahnhof zwischen der Calvörder Straße und dem Bahnhofsweg Wohngebäude innerhalb der als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche befinden und regte eine Darstellung als gemischte Baufläche an. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung als gewerbliche Baufläche auf den derzeitigen Schutzstatus des Gebietes keinen Einfluss hat. Die vorhandenen Wohngebäude befinden sich in einer Gemengelage. Unbeschadet der Darstellung als gewerbliche Baufläche ist ihnen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu zubilligen. Planerisches Ziel der Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche ist es, den Bereich Flechtingen Bahnhof vorwiegend gewerblich zu entwickeln. Bei einer Darstellung als gemischte Baufläche könnte die Wohnnutzung weiter verdichtet und entwickelt werden. Dies ist nicht im Sinne des Immissionsschutzes, da am Standort wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden sind. Durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird das planerische Ziel verdeutlicht, auf den Flächen ausschließlich Erweiterungen und Fortentwicklungen von gewerblichen Nutzungen zu fördern und die Wohnnutzung nur im Rahmen des Bestandsschutzes zu erhalten.

Durch die Forstbehörde wurde eine Vielzahl von Aufforstungsflächen mitgeteilt, die in die Planzeichnung eingearbeitet wurden. Nicht berücksichtigt werden konnte die Aufforstung Erxleben Riesengrund, da die Fläche aktiv der Bergaufsicht unterliegt und noch nicht aus dem Bergrecht entlassen wurde. Sie ist daher als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich zu übernehmen.

Die untere Forstbehörde wies auf Waldflächen in dargestellten gewerblichen Bauflächen hin. Dies betrifft die bereits durch Bebauungsplan gesicherte Erweiterung der Firma Rockwool in der Gemarkung Böddensell. Hier ist die Waldumwandlung noch erforderlich. Die Fläche wird

für die betriebliche Entwicklung benötigt. Weiterhin seien Flächen im Süden des Betriebsgeländes beiderseits des Gewässers mit Wald bestanden. Dies ist zutreffend. Es handelt sich um einen ehemaligen werksangehörigen Bodenabbau. Da die Flächen Bestandteil des Werksgeländes sind, wurden sie als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es bleibt damit der betrieblichen Entscheidung überlassen, die Flächen sich weiterhin als Wald entwickeln zu lassen oder durch Waldumwandlung für die betriebliche Nutzung zu aktivieren. Dies trifft auch auf die gewerbliche Baufläche auf dem Schacht Marie in Beendorf zu. Hier befinden sich im Süden Gehölzbereiche innerhalb der Betriebsgelände, die inzwischen als Wald einzustufen sind.

Es wurde angeregt, die Waldflächen zwischen dem Gewerbegebiet BARO Bülstringen und der neu geplanten gewerblichen Baufläche südlich der Landesstraße L 24 an anderer Stelle zu ersetzen. Dies wurde teilweise berücksichtigt.

Die Untere Forstbehörde regte an, die Außenhalde des Steinbruches Flechtingen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Diese Fläche unterliegt noch dem Bergrecht. Wie der Bereich Erxleben Riesengrund ist hierfür die Umgrenzung der durch Rahmenbetriebsplan gesicherten Fläche als Fläche für Abgrabungen übernommen worden. Rekultivierungsplanungen sind im Rahmen bergrechtlicher Betriebsplanverfahren zu sichern.

Die Untere Forstbehörde wies auf Waldflächen hin, die als Grünflächen oder Sonderbauflächen Tourismus dargestellt wurden. Hierzu ist grundsätzlich anzuführen, dass die Darstellung von Grünflächen der Erhaltung von Waldbeständen nicht entgegensteht. Auch die Sonderbauflächen Tourismus umfasst für den Tourismus genutzte Bereiche, die mit Wald bestanden sind. Die Flächen sind Bestandteil der Grundstücke der Sportanlagen oder der touristischen Einrichtung und wurden daher als Grünflächen bzw. Sonderbauflächen Tourismus dargestellt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass in den gewerblichen Bauflächen in Alleringersleben (Alte Zuckerfabrik), Beendorf und Flechtingen (Raiffeisen) Wohngebäude vorhanden sind. Sie erachtet dies als immissionsschutzrechtlich bedenklich. Diese Auffassung kann fachlich nicht nachvollzogen werden. Der Sachverhalt ist gleichzusetzen mit dem bereits vorstehend beurteilten Wohngebäuden im Gewerbegebiet Flechtingen Bahnhof. Der Schutzanspruch der Wohngebäude (Gemengelage) und der Bestandsschutz der Gebäude bleiben von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unberührt. Planerisches Ziel der Darstellung ist es, die bereits derzeit überwiegend durch Gewerbe geprägten Gebiete zukünftig als Gewerbegebiete zu entwickeln und eine weitere Verdichtung mit Wohnnutzungen zu verhindern. Die bestehenden Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz und sind immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei einer Bebauungsplanung mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da es sich nicht um Betriebswohnungen handelt, ist den Wohngebäuden der Schutzanspruch einer Gemengelage (Mischgebiet) zu zubilligen. Eine Darstellung als gemischte Baufläche wäre immissionsschutzrechtlich bedenklich, da sie eine weitere Verdichtung der Wohnnutzung in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen ermöglicht und damit die Gemengelage verstärken würde. Die notwendigen Einschränkungen des Störgrades gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung der Immissionsorte sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten. Sie sind Gegenstand der Bebauungsplanung und bedürfen im Flächennutzungsplan keiner genaueren Untersuchung.

Weiterhin weist die Untere Immissionsschutzbehörde auf Konflikte zwischen dem Sportplatz Bregenstedt und der Wohnbebauung hin, die bisher durch einer Überplanung des Sportplatzes als Wohngebiet vermeintlich zu lösen wären. Eine Umsetzung der Entwicklung des Sportplatzes in ein Wohngebiet ist bereits seit den 90er Jahren nicht mehr vorgesehen. Der Sportplatz wurde mit einer Flutlichtanlage versehen. Er wird derzeit für den Schulsport und für den Vereinssport genutzt und ist zumindest für den Vereinssport dauerhaft erforderlich. Die Konflikte mit dem Wohngebiet, das auf den angrenzenden Flächen noch nicht umgesetzt ist, sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu untersuchen. Gegebenenfalls sind die Konflikte durch Lärmschutzmaßnahmen oder durch ein weiteres Abrücken der Wohnnutzung vom

Sportplatz zu lösen. Der Bebauungsplan bedarf ohnehin einer Anpassung und muss geändert werden.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies auf die bestehende Wohnbebauung zwischen der Straße Am Gänsefleck und der Ohre in Calvörde hin, die als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um einzelne Wohngebäude im Außenbereich, die immissionsschutzrechtlich als Wohnen im Außenbereich zu bewerten sind. Diese werden im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Eine Aufgabe der Wohnnutzung kann hieraus nicht abgeleitet werden. Der Bestandsschutz gilt für diese Gebäude fort. Jede bauliche Änderung wird aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wasserrechtlich unzulässig sein. In Bezug auf die Bedeutung des Flächennutzungsplanes für immissionsschutzrechtliche Beurteilungen wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan ein Planwerk ist, das städtebauliche Entwicklungsziele formuliert und nicht den Bestand widerspiegelt. Er ist als Grundlage für eine immissionsschutzrechtliche Einstufung von Baugebieten nur bedingt geeignet. Für die immissionsschutzrechtliche Gebietseinstufung ist die tatsächlich vorhandene Prägung und nicht die Darstellung im Flächennutzungsplan entscheidend.

Die Untere Wasserbehörde wies auf das Wasserwerk Bischofswald hin. Dieses wurde berücksichtigt. Weiterhin wurde angemerkt, dass die Bezeichnung Wohnplatz für Bischofswald nicht gebräuchlich sei und stattdessen Ortsteil verwendet werden sollte. Die Bezeichnung Wohnplatz ist bauplanungsrechtlich die korrekte Bezeichnung. Für einen Ortsteil muss eine Ortsteileigenschaft im Sinne einer nach § 34 BauGB zusammenhängenden Bebauung gegeben sein. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist ein Ortsteil "... jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist." Hierbei ist die Ortsüblichkeit der Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Bei weniger als 6 zusammenhängend bebauten Grundstücken ist nach der einschlägigen Rechtsprechung eine Ortsteileigenschaft grundsätzlich auszuschließen. Dies ist für Bischofswald in der Gemeinde Altenhausen sowie Piplockenburg in der Gemeinde Calvörde der Fall. Gebäudekomplexe ohne Ortsteileigenschaft mit überwiegender Wohnfunktion werden als Wohnplätze bezeichnet.

- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten
Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten kritisiert die in der Begründung formulierte Zielstellung Randbereiche zu Gewässern aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und gegebenenfalls in Grünlandbereiche oder Gehölzbereiche umzuwandeln. An der grundsätzlichen Zielstellung wird festgehalten. Der ökologische Zustand der Gewässer bedarf in weiten Bereichen einer Verbesserung. Dies ist Ziel des ökologischen Verbundsystems des Landkreises Börde. Grundsätzlich sind hierbei auch die Belange der Landwirtschaft zu beachten und jede Veränderung mit den Landwirten abzustimmen. Argumentativ wird in der Begründung die generelle Zielsetzung auf die Bereiche reduziert, in denen ein Erfordernis zur Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit der Gewässer gegeben ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 28.12.2016 unter Zusendung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes um Stellungnahme bis zum 08.02.2017 gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Sachverhalte konnten im Rahmen der Erarbeitung der abschließenden Fassung des Flächennutzungsplanes nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden:

- Landkreis Börde

Untere Immissionsschutzbehörde: Es fehle eine Bewertung der Bedenken zur Erweiterung des Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde Erxleben. In der Begründung auf Seite 99 wird lediglich festgestellt: Die Standortqualität wird weiterhin durch das angrenzende allgemeine Wohngebiet an der Uhrleber Straße stark eingeschränkt. In der Abwägung der Einwendungen zur frühzeitigen Beteiligung wird darauf nicht eingegangen. Das Gewerbegebiet südlich der Ortslage soll erweitert werden. Es grenzt unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet. Bereits in den Planungen für den Bebauungsplan "Lustgartenbreite" und später "Uhrleber Straße" wurde auf diese immissionsschutzrechtlich bedenkliche Situation hingewiesen. Das allgemeine Wohngebiet, das tatsächlich ein reines Wohngebiet ist, grenzt direkt an die gewerbliche Baufläche. Der ca. 3 Meter breite umlaufende Grünstreifen, der wenigstens desensibilisierende Wirkung hätte, ist örtlich nicht vorhanden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, ist lediglich auf passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern verwiesen. Passiver Schallschutz kommt erst zum Einsatz, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind. Der Belang des Immissionsschutzes ist offensichtlich nicht ausreichend gewürdigt.

Das Gewerbegebiet im Süden von Erxleben wurde ausschließlich bestandsorientiert im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Erxleben wurde vor dem Bebauungsplan für das Wohngebiet rechtsverbindlich. Er war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Uhrleber Straße zu berücksichtigen. Dies wurde offensichtlich ausschließlich über die Verpflichtung zu passivem Schallschutz im Plan festgesetzt. Da die diesbezügliche Festsetzung durch den Landkreis Börde nicht normenkontrollrechtlich überprüft wurde, ist dies rechtsverbindlich. Die Entwicklung des Gewerbegebietes innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat die angrenzende Wohnnutzung als Immissionsort zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung für Vorhaben im Gewerbegebiet zu beachten. Die konfliktträchtige Situation entsteht nicht durch die Flächennutzungsplanung, sondern sie besteht aufgrund der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die angrenzend an Gewerbegebiete allgemeine Wohngebiete festsetzen. Der Immissionskonflikt kann nur auf der Ebene der Bebauungsplanung durch die Einschränkung zulässiger gewerblicher Emissionen oder durch aktiven Lärmschutz gelöst werden.

Untere Forstbehörde: Die Untere Forstbehörde regte an, die Flächen Gemarkung Calvörde, Flur 14, Flurstücke 5, 6 (weit fortgeschrittene Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal); Gemarkung Calvörde, Flur 4, Flurstücke 495, 322/13, 320/11, 318/7, 316/6, 336/5, 334/4, 332/3 (Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal) und Gemarkung Calvörde, Flur 2, Flurstücke 15, 16, 17 (Sukzession auf Ablagerungsfläche Ausbau Mittellandkanal) als Walfläche darzustellen. Die Flächen sind Aufschüttungsflächen des Mittellandkanals, teilweise sind Kippen (Velsdorfer Kippe) noch aktiv in Betrieb und nehmen die aus dem Mittellandkanal aufgenommenen Sedimente auf. Gemäß der Planfeststellung zum Ausbau des Mittellandkanals sind die Flächen als Grünland zu entwickeln. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Die tatsächlich festzustellende fortschreitende Sukzession entspricht nicht den Rekultivierungszielen. Die Flächen wurden daher nicht als Flächen für Wald dargestellt. Für die Flächen Gemarkung Belsdorf, Flur 1, Flurstücke 158, 227/157, 226/157), Gemarkung Belsdorf, Flur 2, Flurstücke 32 tlw., 33 tlw. liegen Erstaufforstungsgenehmigungen vor. Diese Flächen wurden als Waldflächen berücksichtigt.

Folgende Flächen seien kein Wald: Gemarkung Belsdorf, Flur 2, Flurstücke 37, 94/36 (Feldblock Ackerland), Gemarkung Klüden, Flur 4, Flurstücke 6, 7/1, 24/7 (Südteil der Flurstücke sind Feldblöcke Ackerland oder sonstige Dauerkulturen (Kurzumtriebsplantagen Robinie), Gemarkung

Dorst, Flur 3, Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 37, 38/1, 38/2, 39 (Feldblöcke Ackerland oder sonstige Dauerkulturen Kurzumtriebsplantagen Robinie), Flurstück 36/1 (mit Sukzession Gemeine Kiefer). Diese Flächen waren aufgrund der Gehölzbestockung als Kurzumtriebsplantagen nicht als Flächen für die Landwirtschaft erkennbar. Der Sachverhalt wurde korrigiert.

Auf der Fläche Gemarkung Velsdorf, Flur 3, Flurstück 22 sei die Waldfläche kleiner als dargestellt. Dies wurde geprüft, es wurde jedoch festgestellt, dass auch auf den verbleibenden Flächen die Sukzession bereits soweit fortgeschritten ist, dass eine Entwicklung zu Wald zu erwarten ist. Die Darstellung wurde daher beibehalten.

Gewerbliche Bauflächen: Gemeinde Bülstringen Gewerbe- und Industriegebiet (BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG) - Im Zuge der geplanten Erweiterung der BARO Lagerhaus GmbH & Co. KG und Entwicklung eines Agrarindustriekomplexes auch südlich der Landstraße L 24 komme es zu einer vollständigen Umschließung der zwischen den Gewerbegebietsflächen vorhandenen Waldflächen (Flurstücke 1628/, 1765, 2550 und 2553 tlw. der Flur 24 in der Gemarkung Bülstringen) und somit deren Isolierung. Hierdurch sei mit Bewirtschaftungerschwernissen der Waldfläche und einer erhöhten Verkehrssicherungsproblematik und erheblichem Verkehrssicherungsaufwand zu rechnen. Eine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der Waldfläche würde weitgehend eingeschränkt oder verloren gehen. Es sollte eine Einbeziehung der gesamten Waldfläche in das Gewerbegebiet und externer Ersatz durch Erstaufforstung geprüft werden.

Der Sachverhalt wurde aufgrund der Anregungen der unteren Forstbehörde zum Vorentwurf geprüft. Die bestehende Waldfläche vermag forstwirtschaftlich zwar keine wesentliche Rolle spielen, sie ist jedoch aufgrund der Kuppenlage für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Die Bewirtschaftung der Waldflächen ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu sichern.

Die Untere Forstbehörde schätzte ein, dass die Flurstücke Dorst Flur 4 Flurstück 72/47 und der östliche Teil des Flurstücks Dorst Flur 4 Flurstück 72/55 mit Wald bestockt sind. Sofern keine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist, sollten die Flächen als Wald dargestellt werden. Dieser Sachverhalt wurde geprüft. Die Flurstücke umfassen parkartig gestaltete Siedlungsgrünflächen mit altem Baumbestand, die ehemals Bestandteil des Gutsparkes waren. Die Darstellung als Grünfläche ist aufgrund der Funktion der Fläche für den Siedlungsbereich gerechtfertigt, da ihre forstwirtschaftliche Funktion planerisch nachrangig zu bewerten ist.

Die Untere Forstbehörde merkte an, dass im Nordosten des Reitplatzes Zobbenitz Flur 4 Flurstück 109 und im Osten des Sportplatzes Velsdorf Flur 2 Flurstück 159 Waldflächen als Grünfläche dargestellt wurden. Weiterhin sind die Randbereiche um den Sportplatz Klüden Flur 2 Flurstück 5/33 Wald. Sofern keine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart vorgesehen ist, sollten die vorstehenden Flächen als Wald dargestellt werden. Nach Prüfung durch die Verbandsgemeinde wurde festgestellt, dass es sich bei den vorstehenden Flächen um Teilflächen der Grundstücke der Sportanlagen handelt, die der Hauptnutzung Sportanlage zuzuordnen sind und deren bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen. Sie sind teilweise parkartig gestaltet oder mit baulichen Anlagen der Sportplatznutzung durchsetzt, so dass ihre Darstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlagen gerechtfertigt ist.

Weiterhin hat die Untere Forstbehörde darauf hingewiesen, dass das Flurstück 33/6 Klüden Flur 2 Wald ist. Dies wurde korrigiert.

Die vorliegende Stellungnahme einer Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Flechtingen enthält keine konkreten Anregungen zum Planinhalt, das Schreiben ist dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

4. Belange von Natur und Umwelt

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

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt. Folgende Darstellungsinhalte / Planungsgegenstände werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

Nr.1	Gemeinde Bülstringen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24	30,70 ha
Nr.2	Gemeinde Calvörde Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land	23,18 ha
Nr.3	Gemeinde Erxleben gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben	4,14 ha
Nr.4	Gemeinde Erxleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt	2,18 ha
Nr.5	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen	0,58 ha
Nr.6	Gemeinde Flechtingen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf	0,83 ha
Nr.7	Gemeinde Ingersleben Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben	3,32 ha
Nr.8	Gemeinde Bülstringen Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage	1,83 ha
Nr.9	Gemeinde Bülstringen gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg	0,74 ha
Nr.10	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges	0,68 ha
Nr.11	Gemeinde Erxleben Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges	0,93 ha
Nr.12	entfällt	
Nr.13	Gemeinde Erxleben gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung	0,72 ha
Nr.14	Gemeinde Flechtingen gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen	2,30 ha
Nr.15	Gemeinde Flechtingen Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen	2,23 ha
Nr.16	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben	4,50 ha
Nr.17	Gemeinde Ingersleben Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben	3,27 ha

Nr.18 Gemeinde Ingersleben 3,55 ha
Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ost-
ingersleben

Schutzgut Mensch:

Die gewerblichen Bauflächen beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beträgt für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Bülstringen ca. 1.000 Meter, in Calvörde ca. 100 Meter für den Nordteil der Erweiterung und ca. 700 Meter für die südliche Erweiterung, in Ursleben ca. 200 Meter, in Hakenstedt ca. 50 Meter, in Flechtingen (Feuerwehr) ca. 50 Meter, in Behnsdorf ca. 200 Meter, in Alleringersleben (Alte Zuckerfabrik) ca. 350 Meter und für die gemeinsame gewerbliche Baufläche Sommersdorf / Ingersleben ca. 450 Meter. Bei einem Abstand von 1.000 Metern in Bülstringen und 700 Metern für die südliche Erweiterung in Calvörde ist voraussichtlich auch die Entwicklung von Industriegebieten am Standort möglich. Lediglich Betriebe der Abstandsklassen I und II nach Abstandserlass Sachsen- Anhalt wären hier auszuschließen.

Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann in Calvörde (Nordteil), Ursleben, Hakenstedt, Flechtingen, Behnsdorf und Ingersleben durch Emissionsbeschränkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. In Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Abständen zu Wohngebieten ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandserlass Sachsen- Anhalt vorzunehmen.

Die Anordnung der flächenintensiven, gewerblichen Bauflächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3 und 7 erfolgt so, dass der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen berührt. Zu den gewerblichen Bauflächen in Ursleben und Alleringersleben kann unmittelbar von der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 ohne Querung von Ortslagen zugefahren werden. Die gewerblichen Bauflächen in Bülstringen und Calvörde sind direkt an das Landesstraßennetz (L 24) angeschlossen. Die gewerbliche Baufläche in Hakenstedt ist von der Bundesstraße B 246a erschlossen. Bei den gewerblichen Bauflächen in Flechtingen an der Feuerwehr und in Behnsdorf hinter der Feuerwehr handelt es sich um in die Ortslage integrierte kleinere gewerbliche Entwicklungen für den örtlichen Bedarf, deren Erschließung über das örtliche Straßennetz in der Regel weitgehend konfliktfrei möglich ist.

Die Lage der gewerblichen Bauflächen im Süden und Osten der Ortslagen berücksichtigt die Hauptwindrichtungen. Luftschadstoffimmissionen werden hierdurch von den Schwerpunkten der Wohnnutzung ferngehalten.

Wohngebiete und gemischte Gebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung oder Geruchsbelästigungen erheblich beeinträchtigt werden können. Ein Konfliktpotential ist bei den Planungsgegenständen Nr. 8 und 13 zu erkennen.

Der Planungsgegenstand Nr. 8 befindet sich im Umfeld einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Tierhaltungsanlage für Mastgeflügel. Die erforderlichen Abstände zur Tierhaltungsanlage zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet II in Bülstringen untersucht. Im Ergebnis wurde ein Radius von 320 Metern um den Stallmittelpunkt des nächstgelegenen Stalles als ungeeignet für Wohnbebauung festgestellt. Der Planungsgegenstand Nr. 8 hält einen Abstand von ca. 480 Metern ein und ist daher keinen erheblichen Geruchsbelästigungen der Wohnnutzung durch die Mastgeflügelanlage ausgesetzt.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 13 sind dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ausgesetzt. Auf Grundlage der Lärmkartierung werden bei dem vorhandenen Abstand von ca. 320 Metern unter Berücksichtigung der errichteten Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 von 60 dB(A) am Tag eingehalten. In der Nacht sind Überschreitungen zu erwarten, die durch passiven Lärmschutz gemindert werden können. Der bauliche Schallschutz ist hierbei nach DIN 4109 festzulegen. Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

zu sichern, dass keine Öffnungen von Schlafräumen zur Schallquelle ausgerichtet werden. Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens ist hierfür erforderlich. Die Bauflächen Planungsgegenstände Nr. 9 bis 11 und 14 sind nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt.

Die auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen zulässigen Nutzungen sind nicht erkennbar mit erheblichen Emissionen verbunden. Sie sind nicht immissionsempfindlich.

Artenschutz und Biotope:

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Vom Eingriff bei den Planungsgegenständen Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen (Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 7 teilweise), Gärten und Kleingärten (Planungsgegenstände Nr. 8 und 9), Grünland (Planungsgegenstände Nr. 5, 10 und 13) oder ruderalisiertes Grünland (Planungsgegenstände Nr. 7 teilweise und 11).

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt bei den Planungsgegenständen Nr. 1 bis 4 zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann in den Plangebietern voraussichtlich nicht vollständig kompensiert werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, für die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese können je nach Verfügbarkeit zur Kompensation der Eingriffe durch die Erweiterung der Bauflächen verwendet werden. Weiterhin sind Randflächen der Gewässer im Rahmen des ökologischen Verbundsystems für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen geeignet. Die erheblichen Eingriffe können hierdurch extern kompensiert werden.

Für den faunistischen Artenschutz sind die Planungsgegenstände Nr. 3, 4 und 13 in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Aktuell wurde kein Vorkommen des Feldhamsters festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Feldhamster in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen einwandert. Falls Feldhamster vorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Die Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 befinden sich auf anthropogen stark überprägten, teilversiegelten Flächen ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 sind insbesondere in Bezug auf den Schutz von Fledermäusen von Bedeutung. Auf den Flächen Nr. 14 bis 15 und 17, 18 kommen im Wesentlichen nur Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Auf den Flächen des Planungsgegenstandes Nr. 16 ist auch eine Eignung als Winterquartier gegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2, 2.Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da bisher keine Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, sind zunächst keine nach § 44 BNatSchG relevante Verbotstatbestände zu erwarten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Gebäuden Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Die Gebäude sind daher vor einer Sanierung oder vor dem Abbruch auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Boden:

Die Planungsgegenstände Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 13 sind mit der Versiegelung von Bodenoberflächen verbunden. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Böden des Börde- Hügellandes haben jedoch eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die großflächigen Inanspruchnahmen sind im Bereich von mittel- oder geringwertigen Böden in Bülstringen und Calvörde vorgesehen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist mit insgesamt ca. 59,00 Hektar erheblich. Im Gegenzug nimmt die Verbandsgemeinde bestehende Baurechte und Planungsabsichten der wirksamen Flächennutzungspläne im Umfang von ca. 57 Hektar zurück. Der verbleibende Eingriff ist erheblich und in der Regel nicht reversibel. Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche insbesondere für die gewerbliche Entwicklung nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen nicht in allen Ortschaften die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung. Insbesondere die geplante Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ist im Zusammenhang der bebauten Ortslagen aufgrund immissionsschutzrechtlich erforderlicher Abstände nicht möglich.

Die beurteilungsrelevanten Darstellungen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 sind nicht mit erheblichen Eingriffen in die Bodenfunktion verbunden. Die Böden sind anthropogen verändert und werden nachgenutzt. Mit den Nachnutzungen für Photovoltaikanlagen tritt in der Regel eine Entsiegelung von Bodenflächen ein. Gebäude und Oberflächenbefestigungen werden zurückgebaut. Die Bodenfunktion kann auf den entsiegelten Flächen teilweise wieder hergestellt werden.

Wasser:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser haben die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände lediglich Auswirkungen auf das Grundwasser. Keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser gehen von den bereits teilweise versiegelten Flächen der Planungsgegenstände Nr. 6 und Nr. 14 bis 18 aus.

Die Planungsgegenstände Nr. 1 und 2 befinden sich in Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz bzw. in Gebieten mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dem Belang des Grundwasserschutzes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser im Bereich des Planungsgegenstandes Nr. 2 ist durch lehmige, kaum wasserdurchlässige Schichten mittel geschützt. Durch allgemein zulässige Gewerbebetriebe, die nicht mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang umgehen ist daher mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen, wenn diese lehmigen Deckschichten erhalten bleiben und nicht gestört werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Betriebe ausgeschlossen werden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die Vorbehaltsnutzung wird auf diesen Flächen somit nicht beeinträchtigt.

Der Planungsgegenstand Nr. 1 befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist auf diesen Flächen gering geschützt. Die hier vorhandenen Sand - Braunpodsole bis Podsole haben nur ein geringes Pufferungsvermögen für Schadstoffe, der Grundwasserflurabstand ist jedoch groß. Zur Erhaltung der hohen Grundwasserneubildungs-

rate ist es erforderlich, das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen möglichst dezentral an mehreren Standorten im Gebiet, großflächig zur Versickerung zu bringen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser können durch Auflagen in der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

Die Auswirkungen der Bebauung der Planungsgegenstände Nr. 3, 4, 5 und Nr. 7 bis 13 auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Klima/Luft:

Die Umsetzung der Planungsgegenstände Nr. 5 bis 18 hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sie sind kleinflächig und haben keine erheblich über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist lediglich die Versiegelung und Bebauung größerer, bisher unversiegelter Bereiche.

Mit der Zunahme der Versiegelung auf den Planungsgegenständen 1,2 und 3 zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Der Planungsgegenstand Nr. 2, die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde, befindet sich in einer wichtigen Frischluftleitbahn der Ohreaue. die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Calvörde rückt nicht näher an die Ohre heran als das bestehende Gewerbegebiet, es verlängert dies parallel zur Frischluftleitbahn. Eine wesentliche Einschränkung des Luftaustausches ist daher durch die Gebietserweiterung nicht gegeben.

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

Landschaftsbild:

Die Flächen der Planungsgegenstände 1,2 (südlicher Teil) und 3 befinden sich weitgehend in der offenen Landschaft. Sie sind aufgrund ihrer Großflächigkeit landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Die Flächen werden besiedelt und voraussichtlich durch großvolumige, gewerbliche Bauten geprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Größe erheblich. Lediglich der Planungsgegenstand Nr. 3 weist eine vorhandene Eingrünung auf, die die Wirkung im Landschaftsbild mindert. Zur Minderung erheblicher Beeinträchtigungen ist auch für die anderen Gebiete eine Eingrünung durch Gehölzstreifen in einer angemessenen Breite vorzusehen, so dass eine freie Entwicklung der Bepflanzung gewährleistet wird. Trotzdem wird ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild zurückbleiben, der eine Kompensation erfordert.

Aufgrund der Lage der Planungsgegenstände Nr. 2 (nördlicher Teil), 4 bis 14 am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch (Planungsgegenstände Nr. 8 bis 13) oder mangelhaft (Planungsgegenstände Nr. 4 bis 7) in das Landschaftsbild einfügt, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann

das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden. Durch eine angemessene Eingrünung des Planungsgegenstandes Nr. 7 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Harbke- Allertal können auch die Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbildes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden.

Die Planungsgegenstände Nr. 14 bis 18 beinhalten Gebiete, von denen bisher bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen. Durch die geänderten Nutzungen ist mit einer Minderung bestehender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. mit einer Neugestaltung des Ortsrandes (Planungsgegenstand Nr. 14) zu rechnen. Gleichwohl bleibt insbesondere in den Bereichen, in denen Photovoltaikanlagen angeordnet werden, eine technische Überprägung des Landschaftsbildes bestehen. Aufgrund der in der Regel geringeren Bauhöhen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Für folgende großflächige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang erforderlich, der der Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

1. gewerbliche Baufläche Bülstringen:

Die Kompensationsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden unmittelbar östlich der Flächen vorgesehen. Sie umfassen ca. 9,62 Hektar. Die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Nutzungsextensivierung und die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Weiterhin soll eine Randeingrünung des Gebietes zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

2. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land Calvörde

Die Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll unmittelbar angrenzend in Richtung Ohre erfolgen. Wesentliche Kompensationsmaßnahme ist die Nutzungsextensivierung von Ackerland zu Grünland angrenzend an die Ohre zwischen der Ohre und den gewerblichen Bauflächen. Weitere Kompensationsflächen sind zwischen der Ortschaft und den gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Insgesamt umfassen die Flächen 47,3 Hektar, die in diesem Umfang voraussichtlich nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die konkrete Flächeninanspruchnahme festzulegen.

3. Bauflächen in der Gemeinde Erxleben

Soweit eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Gebiete nicht möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Gemeinde Erxleben im Bereich der Allerniederung westlich von Groß Bartensleben und im Bereich des Seelschen Bruches vorgesehen. Als Maßnahmen kommen vor allem die Extensivierung von Nutzungen, die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und die Anpflanzung von Feldgehölzen in Frage. Die Abgrenzung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden nach Zuarbeit der Unteren Naturschutzbehörde im Planaufstellungsverfahren ergänzt.

4. gewerbliche Baufläche Flechtingen an der Feuerwehr

Die Kompensationsmaßnahmen für den Planungsgegenstand können im Rahmen der geplanten Schaffung von Erholungswaldflächen nordwestlich von Flechtingen erfüllt werden. Die Flächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für die Kompensation von Eingriffen durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Bahnhof Flechtingen vorgesehen.

5. gewerbliche Baufläche in Ingersleben

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Sammelausgleichsmaßnahme in der Allerniederung hergestellt werden.

Die vorgesehenen Wohn- und Mischgebietserweiterungen in Bülstringen sind kleinflächig. Die Kompensation kann auf den angrenzenden Grünflächen erfolgen. Gesonderte Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hierfür nicht erforderlich. Die Entwicklungen auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen lösen voraussichtlich kein Kompensationserfordernis für Eingriffe in den Naturhaushalt aus, da sie mit Entsiegelungen von Flächen verbunden sind bzw. sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht wesentlich erhöht.

- weitere dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

Rücknahme von verbindlichen Baurechten

- | | |
|--|----------------|
| a) Gemeinde Altenhausen Teilrücknahme Bebauungsplan Ivenrode Hilgesdorfer Str. | 0,50 ha |
| b) Gemeinde Calvörde Teilrücknahme Bebauungsplan Nr. 1 Dorst | <u>0,80 ha</u> |
| | 1,30 ha |

Weiterhin werden Bauflächen, die in den wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt sind, reduziert:

- | | |
|---|----------|
| c) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode gewerbliche Bauflächen am Ostrand des Ortes | 2,14 ha |
| d) Gemeinde Altenhausen, Ivenrode Flächen Dorfgebiete am Südwestrand des Ortes, südlich der Landesstraße L 42 | 2,02 ha |
| e) Gemeinde Beendorf Gewerbegebiet östlich der Landesstraße L 41 | 8,14 ha |
| f) Gemeinde Beendorf Wohngebiete westlich des Ortes am Waldrand | 7,47 ha |
| g) Gemeinde Beendorf Sondergebiet westlich von Beendorf | 5,74 ha |
| h) Gemeinde Bülstringen Mischgebiete am Ohreweg | 3,14 ha |
| i) Gemeinde Calvörde, Ortsteil Dorst Wohnbauentwicklungen an der Kreisstraße K 1141 | 2,18 ha |
| j) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Klein Bartensleben Wohnbauflächen südlich des Sportplatzes | 9,15 ha |
| k) Gemeinde Erxleben, Ortsteil Hakenstedt gewerbliche Bauflächen östlich des Autohandelsbetriebes | 10,15 ha |
| l) Gemeinde Flechtingen, Ortsteil Behnsdorf Wohngebietsentwicklung am Flechtinger Berg | 3,12 ha |
| m) Gemeinde Ingersleben, Ortsteil Alleringersleben Wohnbauflächen am Ostrand des Ortes | 2,68 ha |

Weitere Maßnahmen sind im Landschaftsplan Flechtingen, im Landschaftsrahmenplan und in den Planungen zum ökologischen Verbundsystem festgelegt. Die in den Planwerken insgesamt dargestellten Maßnahmen überschreiten das zur Kompensation der Eingriffe des Flächennutzungsplanes erforderliche Maß. Zur Darstellung dieser Maßnahmen fehlt daher im Flächennutzungsplan das städtebauliche Erfordernis. Gleichwohl sind die in den landschaftsplanerischen Zielkonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen grundsätzlich geeignet, als Planungsalternative zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen zu werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durch die vorstehenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch erhebliche Lärmbeeinträchtigungen sind für den Planungsgegenstand Nr. 14 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter Beachtung der planerischen Prämissen des Punktes 2.2. des Umweltberichtes festzulegen.

Weiterhin sind in der verbindlichen Bauleitplanung Einschränkungen der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt festzusetzen.

Alternative Standorte wurden geprüft, aufgrund der geringeren Eignung jedoch verworfen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsgegenstand Nr. 1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.1 Gemeinde Bülstringen 30,70 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Landesstraße L 24

Die gewerblichen Bauflächen im Süden von Bülstringen grenzen südlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an. Sie dienen der Ergänzung und Erweiterung des Gebietes. Die Flächen eignen sich besonders für die geplante Nutzung, da sie abseits von schützenswerten Nutzungen liegen und von der Bahnstrecke Haldensleben- Oebisfelde aus an das Schienennetz angeschlossen werden können. Die Flächen dienen der Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe in Bülstringen. Es ist daher zwingend erforderlich, dass das Gebiet an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet angrenzt. So wäre lediglich eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auf der Westseite der Landesstraße L 24 eine Alternativvariante. Diese liegt jedoch näher zu den Immissionsorten im Ortsbereich von Bülstringen und würde dort zu Störungen führen. Weiterhin wäre ein direkter Anschluss an das Schienennetz nicht möglich. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wären gleich groß wie bei dem vorgesehenen Standort. Planungsalternativen auf bereits baulich genutzten Standorten bestehen nicht. Standorte in der Ortslage sind aus Gründen des Immissionsschutzes nicht geeignet.

Planungsgegenstand Nr. 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.2 Gemeinde Calvörde 23,18 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Calvörde Das neue Land

Die gewerbliche Baufläche Das neue Land soll im Nordwesten und Südosten um Flächen für die gewerbliche Entwicklung ergänzt werden. Naturräumlich günstiger, da weniger in den Außenbereich eingreifend, ist die Erweiterung im Nordwesten des Gebietes. Sie ermöglicht die Nutzung von allseits durch Baugebiete umgrenzte Flächen. Die Flächen eignen sich aufgrund des Angrenzens an gemischte Bauflächen nur für Betriebe mit einem eingeschränkten Emissionsniveau. Die Gemeinde Calvörde beabsichtigt daher in Abhängigkeit vom Störgrad der Betriebe jeweils geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Daher sind beide Erweiterungen städtebaulich erforderlich. Die Fläche im Südosten ist aufgrund der Lage in größerer Entfernung zu schützenswerten Nutzungen auch für störende Betriebe geeignet.

Planungsalternativen bestehen durch eine Erweiterung des Gebietes nach Nordosten in Richtung der Ohre. Die dort befindlichen Flächen sind jedoch naturräumlich empfindlicher. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für das ökologische Verbundsystem entlang des Gewässers Ohre und rücken deutlich näher an das FFH-Gebiet Ohre heran als die im Flächennutzungsplan vorgehene Erweiterung. Weitere alternative Standorte waren nicht zu untersuchen. Geeignete Flächen im Innenbereich stehen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die bereits ehemals gewerblich genutzten Flächen der OGEMA in der Ohreaue eignen sich aufgrund der Lage in einem empfindlichen Landschaftsraum nicht für eine gewerbliche Entwicklung.

Planungsgegenstand Nr. 3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.3 Gemeinde Erxleben 4,14 ha
gewerbliche Bauflächen am Rasthof Uhrsleben

In der Gemeinde Erxleben bestehen derzeit gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Erxleben. Die Erreichbarkeit des Standortes von der Bundesautobahn A 2 erfordert eine Durchfahrung der Ortslage Uhrsleben bzw. eine weiträumige Umfahrung über die Bundesstraßen B 1 und B 245. Der Standort wird nur für Betriebe angenommen, die auf den Ort Erxleben orientiert sind. Wesentlich günstigere Ansiedlungsbedingungen bestehen am Standort Uhrsleben unmittelbar an der Autobahnauffahrt zur Bundesautobahn A 2. Das zwischen der Bundesstraße B 245 und der Landesstraße L 25 gelegene Gebiet grenzt östlich an den Rasthof an und stellt eine isolierte landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Lagealternativen bestehen unmittelbar südöstlich der Ortslage angrenzend an das Speditionsunternehmen Emons, das sich am Standort bereits erweitert. Aufgrund der Nähe zur Ortslage ist das Gebiet jedoch für eine Ansiedlung weiterer Betriebe nicht geeignet, da der Speditionsbetrieb die zulässigen Emissionskontingente bereits für die eigene Entwicklung benötigt. Die Fläche östlich des Rasthofes weist eine besondere Eignung auf, da sie an bebaute Flächen angrenzt und eine landwirtschaftliche Kleinfläche darstellt. Sie ist durch randliche Gehölzpflanzungen vorstrukturiert.

Planungsgegenstand Nr. 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.4 Gemeinde Erxleben 2,18 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Autohandels- und Logistikbetrieb in Hakenstedt

Die Fläche des Planungsgegenstandes Nr. 4 dient der Erweiterung des Betriebsgeländes des unmittelbar westlich angrenzenden Autohandelsbetriebes. Da der Betrieb im Norden von Kompensationsflächen begrenzt wird und sich im Westen der Bahndamm befindet, stehen alternative Gebiete, die eine erforderliche zusammenhängende Fläche mit dem bestehenden Betrieb bilden, nicht zur Verfügung. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen.

Planungsgegenstand Nr. 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.5 Gemeinde Flechtingen 0,58 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der Feuerwehr Flechtingen

Planungsziel der Gemeinde Flechtingen ist es, für den örtlichen Bedarf eine in die Ortschaft integrierte gewerbliche Baufläche vorzuhalten, die für ortsansässige Handwerksbetriebe, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht entwickeln können, geeignet ist. Der Nordosten von Flechtingen eignet sich hierfür besonders, da er von den Bereichen intensiver Erholungsnutzung und den Wohnbauentwicklungsflächen abgelegen ist. Ein bestehendes Gewerbegebiet wird erweitert, dem ist der Vorrang vor einer Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu geben. An alternativen

Standorten wären Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Die Flächen der ehemaligen Stallanlagen im Nordwesten der Ortslage sollen in den ortsnahen Bereichen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Sie sind daher für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet.

Planungsgegenstand Nr. 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.6 Gemeinde Flechtingen 0,83 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen hinter der Feuerwehr Behnsdorf

Das Gebiet in Behnsdorf hinter der Feuerwehr dient der Erweiterung eines am Standort ansässigen Bau- und Speditionsbetriebes. Die Baugebietserweiterung erfolgt auf einer Fläche, die bereits durch ein landwirtschaftliches Silo und einen Lagerplatz genutzt wird. Sie ist daher für den Naturhaushalt von sehr geringer Bedeutung. Weitere Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstand Nr. 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.7 Gemeinde Ingersleben 3,32 ha
Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Alte Zuckerfabrik Alleringersleben

Die Flächen beinhalten die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Alte Zuckerfabrik in Alleringersleben angrenzend an vorhandene gewerbliche Nutzungen und die rechtsverbindlichen Bauleitpläne. Die Erweiterungen arrondieren die vorhandenen gewerblichen Bauflächen bis zur Bundesstraße B 1 und im Süden in Richtung Bundesautobahn. Eine Entwicklung des Gewerbegebietes nach Westen wird durch die Landesstraße L 40 und nach Osten durch die Alleraue begrenzt. Wesentliche Lagealternativen bestehen daher nicht.

Planungsgegenstände Nr. 8 und 9 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.8 Gemeinde Bülstringen 1,83 ha
Wohnbauflächen Bülstringen nördlich des Ohreweges auf der ehemaligen Gartenanlage

Nr.9 Gemeinde Bülstringen 0,74 ha
gemischte Bauflächen Bülstringen südlich Am Sauerberg

Mit den Flächen auf der Gartenanlage nördlich des Ohreweges und südlich der Straße Am Sauerberg stehen geeignete, in die Ortslage integrierte, teilerschlossene Bauflächen in Bülstringen zur Verfügung. Der Nachnutzung nicht benötigter Gartenanlagen, die teilweise anthropogen überprägte Böden aufweisen, ist der Vorrang vor einer Entwicklung und Erweiterung im Außenbereich zu geben.

Planungsgegenstände Nr. 10 und 11 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.10 Gemeinde Erxleben 0,68 ha
Wohnbauflächen Erxleben südlich und nördlich des Alvensleber Weges

Nr.11 Gemeinde Erxleben 0,93 ha
Wohnbauflächen Erxleben westlich des Birkenweges

Die Flächen südlich und nördlich des Alvensleber Weges und westlich des Birkenweges dienen der Deckung des Wohnbedarfes für den Ortsteil Erxleben. Es handelt sich hierbei um in die Siedlungsstruktur integrierte Flächen, die den Siedlungsbereich der Ortslage geordnet arrondieren. Ein Eingriff in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen wird vermieden. Wesentliche Lagealternativen waren nicht zu untersuchen. Eine Entwicklung an der Hørsinger Straße südlich des

ehemaligen KfL-Geländes würde ein Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung beinhalten und voraussichtlich Immissionskonflikte verursachen.

Planungsgegenstand Nr. 13 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.13 Gemeinde Erxleben 0,72 ha
gemischte Bauflächen Uhrsleben Westrand Siedlung

Die Fläche in Uhrsleben rundet die Ortslage geordnet nach Westen ab. Die Grundstücke sind bereits parzelliert. Planungsalternativen wurden im Südosten und im Nordosten der Ortslage geprüft. Die Flächen im Nordosten würden einen Ausbau der Straße Hinter den Gärten erfordern und erheblich in Ackerflächen eingreifen. Die Flächen im Südosten Am Teich würden Grünlandbereiche betreffen und näher an den Speditionsbetrieb heranrücken, dessen gewerbliche Tätigkeit nicht eingeschränkt werden soll. Deshalb wurde eine Flächenentwicklung nach Westen der Vorzug eingeräumt.

Planungsgegenstand Nr. 14 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.14 Gemeinde Flechtingen 2,30 ha
gemischte Bauflächen ehemalige Stallanlagen im Nordwesten von Flechtingen

Die Entwicklung der Wohnbaufläche nördlich der Behnsdorfer Straße erfolgt auf einer mit einer Stallanlage bebauten Fläche. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung baulich genutzter Flächen ohne wesentlich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Alternativen waren somit nicht zu untersuchen.

Planungsgegenstände Nr. 15 bis 18 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

Nr.15 Gemeinde Flechtingen 2,23 ha
Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen nordwestlich von Flechtingen

Nr.16 Gemeinde Ingersleben 4,50 ha
Sonderbauflächen Photovoltaik Alter Schacht Alleringersleben

Nr.17 Gemeinde Ingersleben 3,27 ha
Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich Eimersleben

Nr.18 Gemeinde Ingersleben 3,55 ha
Sonderbauflächen Photovoltaik ehemalige Stallanlagen westlich von Ostingersleben

Die Planungsgegenstände Nr. 15 bis 18 umfassen Photovoltaikanlagen auf bisher baulich genutzten Standorten. Die Anordnung von Sondergebieten für Photovoltaikanlagen ist mit dem Abriss der baulichen Anlagen und einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden. Die Eignung der Flächen wurde im Rahmen des Konzeptes der Flächenbereitstellung für Photovoltaikanlagen der Verbandsgemeinde Flechtingen festgestellt.

6. Zusammenfassung

Die Betroffenheit privater Belange wurde unter Punkt 2 behandelt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde keine Sachverhalte vorgetragen, die eine Änderung der Darstellungen erfordern würden. Eingearbeitet wurden lediglich Sachverhalte als nachrichtliche Übernahmen.

Die detaillierten Ausführungen sind dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

Die Planungsziele der Verbandsgemeinde Flechtingen erfordern die Aufstellung des Flächennutzungsplanes, die unter ausgewogener Berücksichtigung aller betroffener Belange gemäß dem Planentwurf vorgenommen wurde.

Flechtingen, April 2017



Mathias Weiß
Verbandsgemeindebürgermeister