

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan 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 Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	7
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

1. Ziel der Planaufstellung

Das Gewerbegebiet am Bahnhof Flechtingen stellt neben dem Gesteinsabbau der Norddeutschen Naturstein den wichtigsten Industrie- und Gewerbebestandort in der Gemeinde Flechtingen dar. Flächenhaft dominierend ist das Betriebsgelände der Rockwool GmbH & Co.KG. Nach 1990 wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet am Bahnhof an der Landesstraße L 25 aufgestellt. Die Flächen dieses Bebauungsplanes sind vollständig ausgelastet. In den Jahren 2009/2010 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Biogasanlage Flechtingen aufgestellt, der inzwischen für das Vorhaben, aber nicht in Bezug auf die Erschließung umgesetzt ist. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof Flechtingen als wesentliches gewerbliches Entwicklungspotential für Flechtingen festgelegt. Die mögliche Erweiterungsfläche zwischen der Biogasanlage und dem bestehenden Gewerbegebiet beträgt ca. 9,77 Hektar.

Für eine Teilfläche von 3,9 Hektar Gewerbegebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Betriebes Flechtinger Baulogistik GmbH, der überwiegend Baustofftransporte durchführt und Baumaterialien als Großhändler vertreibt. Der Betrieb plant die Errichtung eines neuen Betriebsgeländes. Am derzeitigen Bürostandort am Lindenplatz im Zentrum von Flechtingen kann sich der Betrieb aufgrund der Immissionsbeschränkungen und des begrenzten Flächenangebotes nicht entwickeln. Der betriebliche Fuhrpark ist überwiegend auf einem Grundstück in Behnsdorf und in Barneberg untergestellt. Der Betrieb beabsichtigt, die gesamte Tätigkeit am neuen Standort Flechtingen Bahnhof zu konzentrieren. Dies umfasst die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes, von Werkstattgebäuden, Lager- und Vertriebshallen, einer Betriebstankstelle für den Fuhrpark des Unternehmens sowie von Abstellplätzen für die Betriebstechnik. Hierfür wird die geplante Fläche von ca. 3,9 Hektar benötigt.

Die Fläche im Plangebiet eignet sich für die Nutzung. Die Zufahrt soll über die Straße Knellwiese erfolgen. Der für die Biogasanlage vorgesehene, aber bisher nicht erfolgte Ausbau der Straße soll jetzt für die Erschließung beider Nutzungen durchgeführt werden. Die Zufahrt von der Landesstraße L 25 ist konfliktfrei möglich. Die Entfernung des Betriebsgeländes zu schützenswerten Nutzungen in einer Gemengelage beträgt ca. 200 Meter.

Baurecht besteht im Gewerbegebiet am Bahnhof Flechtingen nur auf den bereits ausgelasteten Flächen innerhalb der Bebauungspläne. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich ist nicht gegeben. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gegeben.

Der Bebauungsplan bereitet eine Entwicklung in den Außenbereich vor. Daher sind zunächst die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde zu prüfen. Die Ortslage Flechtingen ist Luftkurort und überwiegend durch Wohnnutzungen und den Kurbetrieb geprägt. In der Ortslage Flechtingen bestehen im Innenbereich keine Potentiale für wesentlich störende Nutzungen wie Logistikbetriebe. Für eine betriebliche Entwicklung eignen sich daher nur Flächen am Bahnhof Flechtingen. Die baulich geprägten Flächen am Bahnhof Flechtingen sind vollständig in Nutzung, es bestehen daher keine bodenschonenden Alternativen durch die Nachnutzung ehemals baulich geprägter Flächen. Die Flächen des Plangebietes werden durch den Betrieb erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 zum Vorentwurf und Abs.2 BauGB zum Entwurf statt. Mit Schreiben vom 23.12.2017 und 18.05.2018 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und des geänderten Planentwurfes. Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde vorgebracht.

Anregungen des Landkreises Börde	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Der Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht/ Gefahrenabwehrrecht hat für die betroffenen Flurstücke kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 29.01.2018 wurden beachtet. Ergänzungen sind nicht erforderlich. - Von Seiten des Fachdienstes Straßenverkehr muss im Bereich der L25 an der Zufahrt zum Gewerbegebiet eine Spuraufweitung mit Linksabbiegespur erfolgen. Wegen der überwiegend durch LKW oder mit Traktoren befahrenen Straße "Knellwiese" zum Gewerbegebiet muss diese mit einer Breite von 6m ausgebaut werden. - Fachdienst Natur und Umwelt / SG Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen. - SG Naturschutz und Forsten: Zum Entwurf des Bebauungsplans 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" gibt es Bedenken und Hinweise. In den Unterlagen gibt es abweichende Flächenangaben zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die begründet in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Während unter dem Pkt.3.1 (S.7) der Begründung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 5,7ha angegeben wurde, enthalten der Pkt.6.3 (Bilanz S.17) mit bilanzierten 46118m² und der Pkt.9 (S.19) mit 50676m² in der Begründung sowie der Pkt.1.3 (S.21) mit 50676m² im Umweltbericht abweichende Gesamtflächenangaben. Mit der geringen Bilanzfläche von 46118m² (S.17) ist es möglich, dass die Bilanzergebnisse bei der tatsächlichen Gesamtfläche von über 5ha zum Nachteil von Natur und Landschaft verfälscht werden. Die Eingriffsbearbeitung nach den §§13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) i.V. mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist für den tatsächlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans schlüssig durchzuführen. - Die geplante Grundflächenzahl (GRZ 0,6) ist nach der Überarbeitung der abgestimmten Gesamtflächen in der 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Das vorhandene Flurstück weist eine Breite von über 8 m auf. Ein Ausbau in einer Breite von 6 m ist grundsätzlich möglich. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist gesetzlich bzw. verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. - Der Geltungsbereich ist in Punkt 3.1. konkret mit 5,07 ha angegeben. Dies entspricht gerundet der Gesamtfläche von 50.676 m². Weiterhin wurde auf Seite 17 im letzten Satz vor der Tabelle zur Bilanzierung erläutert, dass die Straße Knellwiese einschließlich der Spuraufweitung bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Biogasanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Sie ist daher in der Bilanzierung <u>nicht</u> erneut zu behandeln. Hieraus ergibt sich, dass sich die für die Anwendung der Eingriffsregelung beurteilungsrelevante Gesamtfläche von 50.676m² um 4.558m² Straßenverkehrsfläche auf 46.118m² reduziert. Die angerechnete Fläche ist somit korrekt. - Die von der unteren Naturschutzbehörde angewendete Beurteilungsgrundlage entspricht nicht den

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese -
Baulogistik, Bahnhof Flechtingen", Gemeinde Flechtingen

<p>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (S.17) nachvollziehbar zu berechnen. In der Bilanzierung wurde bei einer Gesamtfläche von 46118m² die GRZ 0,6 mit einer bilanzierten Baufläche von 30988m² nicht eingehalten. Eine zu hoch bilanzierte GRZ mit 0,67 ist auch nach den Planungen unter dem Pkt.4.2.1 (S.10) in der Begründung nicht gerechtfertigt. Der Pkt.4.2.1 in der Begründung berücksichtigt nicht den §17 Abs.2 Nr.1 und den §19 Abs.4 Satz 3 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geringfügige Erhöhung der GRZ 0,6 ist an Bedingungen gebunden, die einzuhalten sind. Dies wird unter dem Pkt.4.2.1 nicht gesichert. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ 0,6 macht immer zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe) erforderlich. Dies muss der Bebauungsplan ergänzend zum Pkt.4.2.1 gewährleisten. Die Bilanz mit dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt muss die mit Text und Karte tatsächlich betroffenen Gesamt-, Bau- und Kompensationsflächen bei einer GRZ 0,6 bilanzieren. Eine Spekulation, die bei einer GRZ 0,6 eine 80% Versiegelung ermöglichen soll, ist zum gegenwärtigen Stand der Bauleitplanung auszuschließen. Die Zulassung der Abweichungen von der GRZ 0,6 darf nicht auf Kosten der bilanzierten Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Ergebnisse der nach der tatsächlich betroffenen Gesamtfläche überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz müssen vollständig als Festsetzungen der Satzungen zum Bebauungsplan nach §9 Abs.1 Nr.20 Baugesetzbuch beschlossen werden. Im Text und in der Karte des Satzungsentwurfs vom Februar 2018 fehlt ein vollständiger Nachweis der nach der ausgeglichenen Bilanz (S.17) genau ermittelten Flächen, Biotop- und Planwerte. Die genau bilanzierten Flächenangaben in m² fehlen als textliche Festsetzungen unter den Pkt.3 und 4 im Satzungsentwurf. Genaue Angaben der Festsetzungen im Satzungsentwurf nach den bilanzierten Flächen (in m²), nach den Biotop- und Planwerten sind bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, um in der Folge eine Erfassung im Kompensationsverzeichnis für den Geltungsbereich der Satzung nach §17 Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ermöglichen.- Unter dem Pkt.1.4 im Umweltbericht wurde eine allgemeine Bearbeitung zum Artenschutz nach den bilanzierten Biotoptypen im Sinne der §§ 39 und 44 BNatSchG durchgeführt. Die geforderte Relevanzprüfung muss ergänzend konkrete Arten der Flora und Fauna nennen und deren Betroffenheit ausschließen. Dies fehlt unter dem Pkt.1.4 im Umweltbericht. Eine konkrete Bearbeitung mit den nach den Biotopen betroffenen Arten wird unter den Pkt.1.4 (S.22) und 2.1.4 (S.27) im Umweltbericht zur Vervollständigung nachgefordert. Der Umweltbericht ist mit genauen Aussagen zur Betroffenheit z.B. von Vogelarten, von Zauneidechsen oder von Amphibien am Graben zu vervollständigen.	<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese beinhalten eine Gewerbegebietsgesamtfläche von 38.735 m² und eine Fläche von 7.383 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese 7.383 m² sind kein Bestandteil des Baulandes der Gewerbegebiete und daher zur Beurteilung der GRZ gemäß § 19 Abs.3 Satz 1 BauNVO nicht heran zu ziehen. Heran zu ziehen ist die Fläche der Gewerbegebiete von 38.735 m². Bei einer GRZ von 0,6 können einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch sonstige versiegelte Flächen 80% der festgesetzten Gewerbegebietsfläche versiegelt werden. Dies sind 30.988m², wie dies korrekt berechnet wurde.</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Sachverhalte durch eine telefonische Nachfrage beim Planungsbüro hätten problemlos geklärt werden können. Die Berechnung ist korrekt und wird beibehalten.- Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung für die Abwägung erforderlich ist. Die Gemeinde beteiligt zur Festlegung dieses Umfangs die Fachbehörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB. Hierbei wurde auch die Untere Naturschutzbehörde über den Landkreis Börde mit Schreiben vom 23.12.2017 beteiligt. Im Schreiben vom 23.12.2017 wurde darauf hingewiesen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. In der gebündelten Stellungnahme des Landkreises Börde vom 29.01.2018 erfolgte eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, in der keine weiteren Forderungen bezüglich zusätzlicher artenschutzrechtlicher Untersuchungen dargelegt wurden. Mit Entwurfsbeschluss vom 17.05.2018 wurde der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung auf dieser Grundlage durch die Gemeinde festgesetzt. Nachträglich zusätzliche Forderungen zum Umfang der Umweltprüfung zu erheben, provoziert unnötige, nicht begründete Verzögerungen der gemeindlichen Planung
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese -
Baulogistik, Bahnhof Flechtingen", Gemeinde Flechtingen

<ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode ist als artenschutzrechtliche Festsetzung der Satzung zu überprüfen und möglicherweise zu beschließen. - Für die hochwertige Flachlandwiese, die auf den bilanzierten 7383 m² festzusetzen ist, muss eine hochwertige standortgerechte Gras-Kräuter-Saatgutmischung, die den hoch bilanzierten Anforderungen des LRT6510 (Code GMG) oder LRT 6440 (Code GFC) gerecht werden, mit dem Satzungsbeschluss konkret festgelegt und realisiert werden. - SG Immissionsschutz: Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - SG Wasserwirtschaft: Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist mit dem Abwasserzweckverband "Untere Ohre" Haldensleben abzustimmen. - Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich, so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen. Es ist keine zentrale Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet vorgesehen. Für die einzelnen Grundstücke sollte durch die Festsetzung im Bebauungsplan der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf diesem und die ordnungsgemäße Beseitigung durch den Grundstückseigentümer festgesetzt werden. (Nach §79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt.) Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone innerhalb einzelner Grundstücke ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die tech- 	<p>und trägt ohne fachliche Begründung zur Verhinderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Artenschutzrechtlich ist die durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Benennung der Arten nicht erforderlich. In der Umweltprüfung sind die Bereiche zu untersuchen, in die durch den Plan eingegriffen wird. Hierzu gehören nicht die Grabenrandbereiche im Norden des Gebietes. Der Bebauungsplan setzt hier bei einer Tiefe von 73 Metern vom Graben Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Insofern ist ein untersuchungsrelevanter Eingriff in die im Bereich des Grabenrandes vorkommenden Arten nicht zu erwarten. Der Biotoptyp, in den eingegriffen wird, ist ausschließlich intensiv bewirtschafteter Acker, in dem außer dem Feldhamster keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten zu erwarten sind. Da sich die Flächen außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters befinden, ist ein Vorkommen dieser Art ebenfalls auszuschließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Baufeldfreimachung ist bereits erfolgt. - Der Bebauungsplan legt den Biotoptyp fest, der auf der Fläche entstehen soll und durch welche Maßnahmen dieser Biotoptyp entstehen soll. Dies ist für den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ausreichend. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist vorgesehen. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Sie betreffen im Wesentlichen die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese -
Baulegistik, Bahnhof Flechtingen", Gemeinde Flechtingen

<p>nischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten. Für die Errichtung von Sickeranlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bedarf es nach §8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß §9 Abs.1 WHG darstellt. Soll anfallendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Vorflut abgeleitet werden, so ist zu beachten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut nach §8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß §9 Abs.1 WHG darstellt. Zur möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswasser in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen Anhalt zu beachten. Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.- Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach §5 WHG in besonderem Maße zu beachten. Bei Gewässerbenutzungen im Plangebiet, insbesondere bei Entnahmen, ist auf mögliche Verunreinigungen des zutage geförderten Wassers, ggf. auch nutzungsbezogen zu achten. Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände muss das für ggf. notwendige Aufschüttungen (Bodenaustausch für Standsicherheit von Gebäuden) verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Dies ist gewährleistet, wenn die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA unmittelbar unterhalb der Aufschüttung (Kontaktbereich zwischen Untergrund und aufgeschüttetem Material) eingehalten werden. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist entsprechend auszuwählen. Nur so kann sichergestellt werden, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasseränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Eine Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz ist vorgesehen.- Die Hinweise betreffen gesetzlich geregelte Sachverhalte, die zu beachten sind. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.
---	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes am Bahnhof südwestlich der Ortslage Flechtingen Bahnhof.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt und bebaut werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Ein Teilausgleich des Eingriffes in den Boden erfolgt durch die Anlage von Gehölzstreifen am Rand des Plangebietes und die Anlage einer artenreichen Flachland-Mähwiese im Norden des Plangebietes. Die Flächen werden nicht mehr regelmäßig umgepflügt, wie dies bisher im Rahmen der Ackernutzung erfolgte. Sie können sich hierdurch hinsichtlich der Bodenfunktion besser entwickeln.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes weniger erheblich. Wesentliche wertgebende Biotoptypen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Eingriffsfläche ist Ackerfläche. Durch die Anlage einer artenreichen Flachland-Mähwiese und der Gehölzstreifen werden hochwertige Biotoptypen geschaffen, so dass kein Eingriff in das Schutzgut zurückbleibt, sondern eine Aufwertung stattfindet. Dies trifft auch für das Schutzgut Tiere zu. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten erheblich. Dieser ist durch eine möglichst flächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zu mindern.

Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die die Begrenzung zulässiger Bauhöhen gemindert. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Gewerbebauten, insbesondere die Biogasanlage im Bestand deutlich durch Zweckbauten geprägt.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung gebietstypischer Emissionswerte vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

1. Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf 16 Meter
→ Schutz des Landschaftsbildes
2. Am Südostrand des Plangebietes befindet auf dem Flurstück 29 sich eine Gehölzreihe. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde vom 06.12.2010. Sie sind zu erhalten. Hierfür ist es erforderlich, dass der Wurzelradius der Bäume im Umfang des Kronenradius von Versiegelungen und Überschüttungen frei bleibt. Dies wurde textlich festgesetzt.
3. Festsetzung von Pflanzgeboten an den Außenrändern der Baugebietsfläche nach Westen, Norden und Osten:
 - Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern einer festgelegten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
 - 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm
 - 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
 - 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch

4. Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch Neuaussaat mit gebietsheimischen zertifiziertem Saatgut und geeignete Pflegemaßnahmen (ein- bis zweimal jährliche Mahd) zum Biotoptyp artenreiche Flachlandwiese (FFH Lebensraumtyp 6510) oder in den feuchten Bereichen zum Biotoptyp Brenndolden-Auenwiese (FFH Lebensraumtyp 6440) zu entwickeln. Die vorstehende Maßnahme wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB dem Eingriff durch das Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht erforderlich. Nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt können die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die vorstehenden Maßnahmen kompensiert werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Umsetzung von Planungszielen die standörtlich im Flächennutzungsplan festgelegt und umweltgeprüft wurden. Wesentliche Standortalternativen waren daher nicht mehr zu untersuchen. Im Rahmen der Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung wurde geprüft, ob im Zusammenhang der bebauten Ortslage Flechtingen für das gewerbliche Vorhaben geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund des Störgrades des Speditionsbetriebes ist eine Integration in die Ortslage aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Die Ortslage Flechtingen als Luftkurort ist kein geeigneter Standort für wesentlich störende Betriebe.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Gemeinde Flechtingen, September 2018

