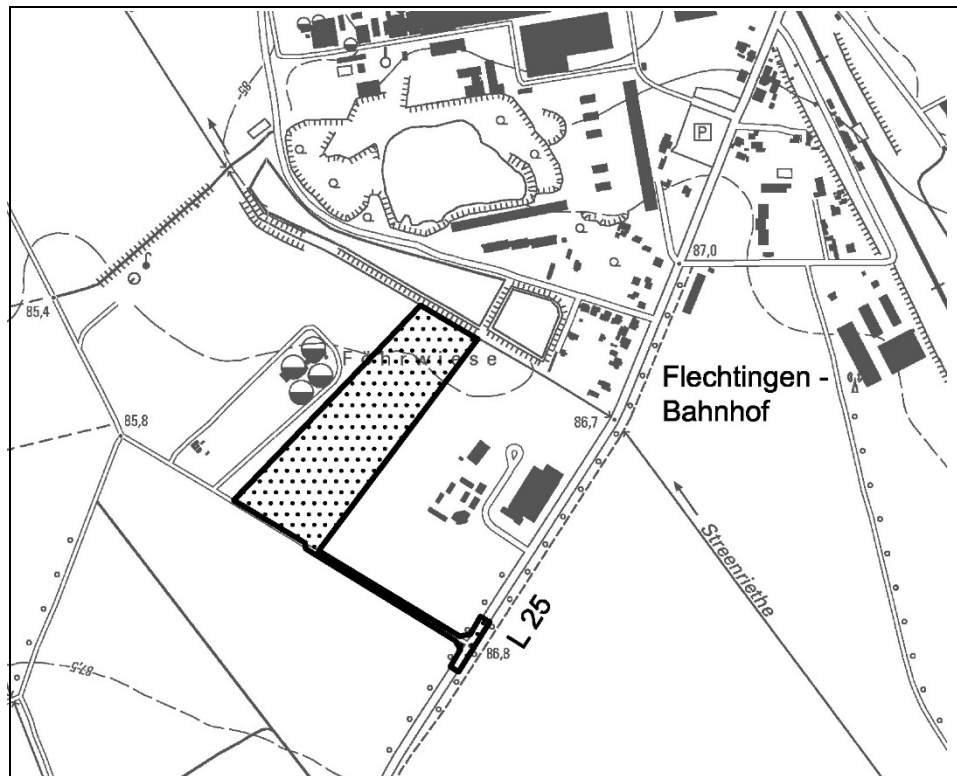




## Bauleitplanung der Gemeinde Flechtingen

### Bebauungsplan 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen"

Entwurf - Februar 2018



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Flechtingen  
[TK10 11/2015] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /A 18-17108/2010

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Gewerbegebiete	8
4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	10
4.1.3. Vergnügungsstätten	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	10
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	11
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	11
4.4. Verkehrsflächen	12
4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.5.2. Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.6. Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten einer Schmutzwasserleitung zu belasten sind	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.2. Wirtschaftliche Belange	16
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.4. Belange der Landwirtschaft	18
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	19
<b>Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>20</b>

## **Teil A            Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen", Gemeinde Flechtingen**

### **1.        Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2.        Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1.     Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Das Gewerbegebiet am Bahnhof Flechtingen stellt neben dem Gesteinsabbau der Norddeutschen Naturstein den wichtigsten Industrie- und Gewerbestandort 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. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat die Gemeinde Flechtingen einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Gemeinde Flechtingen mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

## **2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen. Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbegebiet möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

## **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

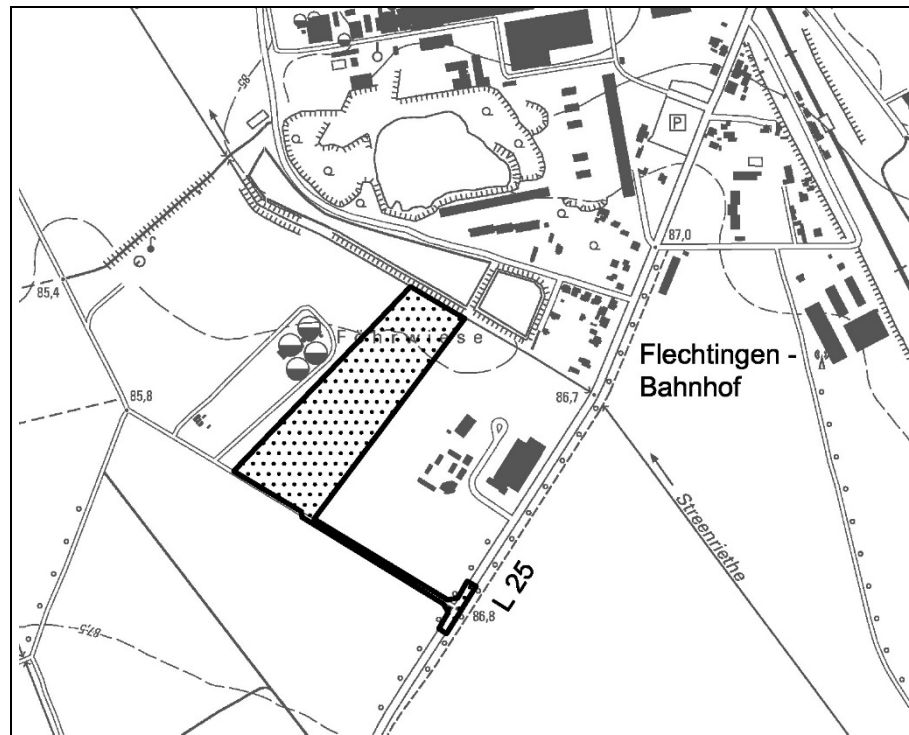
Das Plangebiet für die vorgesehene Gewerbeentwicklung befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Bahnhof Flechtingen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch den Graben Streenriethe (Gewässer II.Ordnung) in der Unterhaltung des Unterhaltungsverbandes Aller mit Sitz in Oebisfelde
  - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 29 einer Gehölzreihe
  - im Süden durch die Nordgrenze der Straße Knellwiese, Flurstück 36
  - im Westen durch die Ostgrenze der Biogasanlage, Flurstücke 387 und 386
- (alle Flurstücksangaben Gemarkung Flechtingen, Flur 2)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der  
Gemeinde



[TK10 11/2015] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

An das Plangebiet grenzt im Westen und Süden der rechtsverbindliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan "Biogasanlage Flechtingen" an. Der Bebauungsplan setzt die Straße Knellwiese als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung wurde bisher nicht umgesetzt. Der vertraglich mit dem Vorhabenträger der Biogasanlage vereinbarte Ausbau der Straße einschließlich einer Spuraufweitung der Landesstraße ist noch nicht erfolgt. Die Straße wurde daher erneut in dem für die Erschließung des Gewerbegebietes erforderlichen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies ist erforderlich, da die Gemeinde Flechtingen zur Durchsetzung der Erschließungsverpflichtung die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Biogasanlage prüft und die Straße hierdurch bauplanungsrechtlich nicht mehr gesichert wäre. Nordwestlich setzt der Bebauungsplan eine 10 Meter breite Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und daran angrenzend die Sonderbaufläche für die Biogasanlage fest. Die Biogasanlage ist mit gebiets-typischen Geruchsemissionen verbunden, die auf das Plangebiet des Bebauungsplanes 1-2017 einwirken. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen sind daraus nicht abzuleiten.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

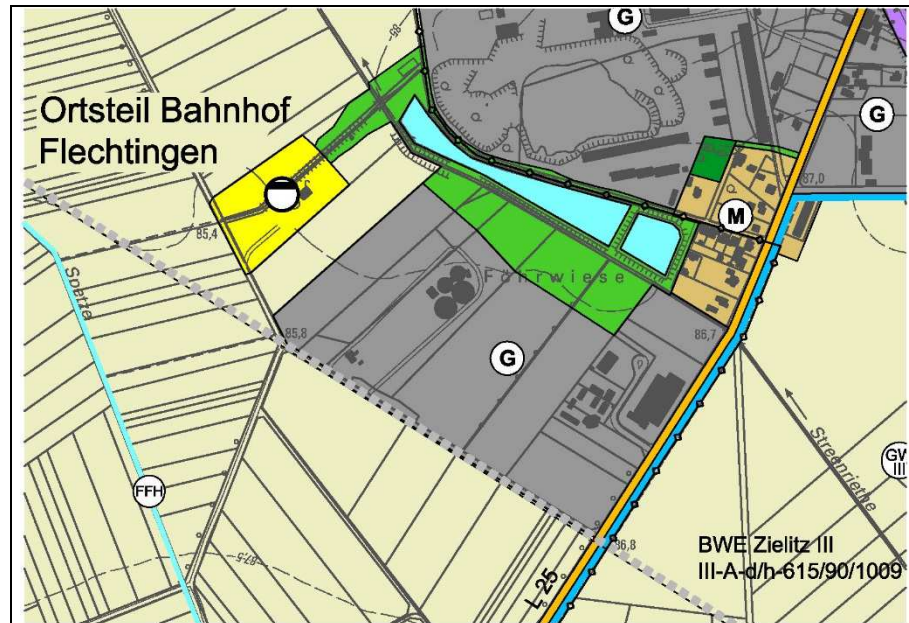
- im Westen die Biogasanlage
- im Norden der Graben Sreenriethe und nördlich anthropogen angelegte Wasserflächen
- im Osten Ackerflächen und im Abstand von ca. 80 Metern das Gewerbegebiet am Bahnhof Flechtingen
- im Süden Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 200 Metern im Nordosten des Plangebietes mit den Wohngebäuden Calvörder Straße 1 und Zum Galgenberg 9. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Wohnnutzungen in einer Gemengelage. Zum Schutz der Wohnnutzungen werden Einschränkungen durch Ausschluss von betrieblichen Anlagen im Plangebiet nach der Abstandsliste Sachsen-Anhalt festgesetzt.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Randbereich im Nordosten zum Graben Streenriethe ist als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.07.2017 wirksam. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10/ALK 2015] ©  
L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Das Vorhaben ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37)

Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentralen Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) zu beachten. Flechtingen soll funktionsteilig mit Calvörde die Funktion eines Grundzentrums übernehmen.

Als Ziel der Raumordnung für zentrale Orte ist im Landesentwicklungsplan festgelegt:

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

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

Diesen Zielen der Raumordnung entspricht die vorliegende Planung. Sie wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen bereits abgestimmt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.37 (Spetze). Ziel des ökologischen Verbundes ist die Vernetzung entlang der Spetze, der Zuführungsbäche und Gräben zu erhalten und zu verbessern. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem entlang der Streenriethe im Norden des Plangebietes die erforderliche Kompensation eingeordnet wird. Die Gewässerränder sollen in einer Tiefe von 63 Metern nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und aus der Intensivlandwirtschaft herausgenommen werden. Dies entspricht den Zielen des Vorbehaltsgebietes. Die Flächen, auf denen eine geordnete gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist, sind aufgrund der Gewässerferne für Ziele des ökologischen Verbundsystems von nachrangiger Bedeutung. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet.

Das östlich des Plangebietes im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehene Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung wird nicht beeinträchtigt. Das dort ehemals bestehende Wasserschutzgebiet wurde inzwischen aufgehoben, so dass derzeit nicht eingeschätzt werden kann, ob der Vorbehalt im neuen Regionalen Entwicklungsplan aufrecht erhalten wird.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5,07 Hektar. Das geplante Gewerbegebiet wird als Ackerfläche genutzt. Am Ostrand befindet sich eine Gehölzreihe auf dem Flurstück 29, deren Baumkronen bis zu 5 Meter in das Plangebiet hinein reichen. Am Nordrand entlang des Grabens Streenriethe ist ein Streifen von ca. 7 Metern Breite nicht bewirtschaftet. Hier hat sich eine Ruderalvegetation ausdauernder Arten entwickelt. Im Süden befindet sich die Straße Knellwiese und im Einmündungsbereich die Landesstraße L25. Die Straße Knellwiese ist bisher im Rahmen der Zuwegung zur Kläranlage in einer Breite von 3,5 Metern ausgebaut. Die Landesstraße L 25 ist bedarfsgerecht ausgebaut. Es fehlt die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Biogasanlage zugesicherte Spuraufweitung. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Straße unversiegelt und wurde nicht baulich genutzt.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer nach Norden leicht geneigten Fläche am Vorberg. Der höchste Geländepunkt befindet sich im Süden des Plangebietes mit ca. 86,3 müNN. Von dort aus fällt das Plangebiet nach Norden ab. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 84 müNN an der Streenriethe. An der Oberfläche stehen Decksalm- bis Salmtieflehmgleye an. Das Ertragspotential liegt bei 60 Bodenpunkten.

Die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind voraussichtlich ungünstig, da das Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

### Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ein bekanntes, zum Teil bereits untersuchtes archäologisches Denkmal (Flechtingen bronze- und eisenzeitliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Dem Planvorhaben kann durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie nur zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen. Die Kosten sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

### Kampfmittel

Das Plangebiet wurde anhand vorliegender Unterlagen durch den Landkreis Börde auf Kampfmittelverdacht geprüft. Für den Bereich konnten keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können nie ganz ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### unterirdischer Bergbau

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Bergwerksfeldes Zielitz III (III-A-d/h-615/90/1009). Inhaber der Bergrechte ist die BVVG. Aktuell findet kein Abbau statt.

## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Gewerbegebiete**

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund der Entfernung zur Ortslage Groß Flechtingen.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche



Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst. Aufgrund der Nähe von Wohnnutzungen in einer Gemengelage sind Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben zu treffen. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Grundstücken Calvörder Straße 1 und Zum Galgenberg 9 im Abstand von ca. 200 Metern zu den überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes.

Für die Zwecke der Bauleitplanung hat das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt im Jahr 2015 einen Abstandserlass für Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes erlassen. Der Abstandserlass wurde am 25.08.2015 mit Gültigkeit ab 08.12.2015 (AZ 33.2/4410) beschlossen. In Anlage 1 zum Abstandserlass wurde eine Abstandsliste aufgenommen, die unter Berücksichtigung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen Betriebe in die Abstandsklassen I bis VII einteilt, für die Abstände zwischen 100 Meter und 1.500 Meter zur nächsten Wohnbebauung empfohlen werden. Da das Plangebiet als Gewerbegebiet nur nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, kommen die Betriebe der Abstandsklassen I bis III in der Regel für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet nicht in Frage. Die Betriebe der Abstandsklasse IV, die einen Abstand zur nächsten Wohnbebauung von ca. 500 Meter benötigen, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da ein Abstand von 500 Metern nicht gewährleistet werden kann. Ein Abstand von 300 Metern ist in weiten Teilen des Plangebietes gewährleistet. Am Nordrand der überbaubaren Flächen werden die 300 Meter unterschritten. In diesem Bereich wurden Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V ausgeschlossen. Für Betriebe der Abstandsklassen VI und VII ist das Plangebiet flächendeckend geeignet. Der Ausschluss von Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen in die vorstehend angeführten Abstandsklassen eingeordnet werden, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs.4 BauNVO. Der § 1 Abs.4 BauNVO ermöglicht die Gliederung von Baugebieten nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Betriebe. Die dem Abstandserlass zu Grunde liegenden Emissionen sind Eigenschaften der Betriebe. Im Bebauungsplan erfolgte eine Gliederung des Gebietes. Für das geplante Vorhaben des Speditions- und Logistikbetriebes bestehen keine Einschränkungen.

Das Plangebiet befindet sich in einheitlicher Eigentümerschaft. Es ist somit nicht zu befürchten, dass Einzelvorhaben durch die Auslastung der zulässigen Immissionspegel am maßgeblichen Immissionsort anderen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

#### 4.1.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Gemeinde Flechtingen soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben der Logistikbranche dienen. Das Unternehmen, welches beabsichtigt sich im Plangebiet anzusiedeln, umfasst neben dem Speditionsbetrieb einen Baustoffgroßhandel, der auch Endverbrauchern offen stehen soll. Auszuschließen ist die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, da der Standort über keinen fußläufigen Einzugsbereich verfügt. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen in die Ortschaften integriert werden, um auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen die Nahversorgung zu sichern. Kioske zur Versorgung der Beschäftigten sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 4.1.3. Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort für Logistikunternehmen nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

### 4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Dies bleibt unter dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dies ist jedoch im allgemeinen ausreichend, da der Gesamtversiegelungsgrad gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO begrenzt ist und Flächen für Stellplätze und Lagerplätze benötigt werden.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu 80% versiegelt werden.

#### 4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies ermöglicht neben den Hallenbauten die Errichtung von zweigeschossigen Sozialbauten oder Bürogebäuden. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu

erhalten, die dem ländlichen Standort nicht entspricht. Ausnahmen wurden für besondere betriebliche Bedürfnisse vorgesehen, die jedoch nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass bei einer GRZ von 0,6 im Durchschnitt nur zwei Vollgeschosse (GFZ 1,2) entstehen können. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 16 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen und bewirkt, dass die festgesetzte Bepflanzung am Rand in der Lage ist, das Gebiet einzugrünen.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit der mittleren Höhe des an das Bauvorhaben angrenzenden Abschnitts der Straße Knellwiese gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhen bei betriebstechnologischen Erfordernissen zugelassen werden. Dies ist sinnvoll, um größere bauliche Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen, falls die Vorhaben im Zusammenhang mit der Lagerung und dem Umschlag von Gütern oder der Verarbeitung von Produkten erforderlich werden. Die Gemeinde Flechtingen kann damit das Erfordernis im Einzelfall gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes gewichten.

#### 4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Flächen für Anpflanzungen, die die Baugebiete begrenzen, wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt, um eine ungehinderte Entwicklung der Anpflanzungen nicht durch heranrückende Baukörper zu beeinträchtigen. Auf fünf Meter wurde der Abstand zur Erschließungsstraße, der Knellwiese festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Straße Knellwiese einschließlich des Einmündungsbereiches in die Landesstraße L 25 und der erforderlichen Flächen für die Spuraufweitung der Landesstraße L 25 einbezogen. Wie unter Punkt 2.3. der Begründung angeführt, ist dies erforderlich, da der mit dem Vorhabenträger der Biogasanlage vereinbarte Ausbau der Straße bisher nicht erfolgt ist. Die Gemeinde Flechtingen strebt an, dass beide Begünstigte sich die Kosten für den Straßenausbau und die Spuraufweitung teilen. Alternativ wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Die Biogasanlage kann dann nur im Rahmen des Bestandsschutzes im Außenbereich weiter betrieben werden.

Der Ausbau der Straße Knellwiese ist in einer Breite von 5,5 bis 6,0 Meter vorgesehen. Das Flurstück weist eine Breite von 8 Metern auf und ist für den Ausbau einschließlich einer Seitenentwässerung ausreichend. Zusätzliche Flächen werden im Einmündungsbereich und entlang der Landesstraße L 25 für die Spuraufweitung benötigt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an dem erforderlichen Straßenausbau gemäß der vorliegenden Vorplanung des Büros Beraten + Planen Ingenieurgesellschaft mbH, Irxleben.

#### **4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Anpflanzungen von Gehölzen festgesetzt, die der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

##### **4.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem nördlich angrenzenden Graben Streenriethe sowie den Teichanlagen ein Grünstreifen dargestellt, der im Bebauungsplan durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft seine Umsetzung findet. Diese Maßnahme dient der Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan. Der betroffene Bereich entlang der Streenriethe weist saisonal einen oberflächennahen Grundwasserstand auf. Die Flächen eignen sich zur Arrondierung des Grabens und der nördlich angrenzenden Teiche durch Grünland. Planungsziel ist die Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (LRT 6510), gegebenenfalls auch in den dauerfeuchten Bereichen einer Brenndolden Auenwiese. Die Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Zur Entwicklung des Biotoptyps sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Saatgutmischungen zu verwenden. Diese sollen aus der Herkunftsregion ostdeutsches Tiefland (gebietsheimisches Saatgut) stammen. Das Saatgut ist von zertifizierten Händlern (VWW oder RegioZert) zu beziehen. Das Grünland ist dauerhaft zu pflegen. Dazu ist es ein- bis zweimal jährlich, nicht vor dem 15.Juli des Jahres zu mähen. Jeweils 10% bis 20% des Grünlandes sind von der Mahd auszusparen, so dass Insekten und andere Kleintiere die Gelegenheit haben, ihren Entwicklungszyklus zu beenden. Die Entwicklung der Zielbiotope ist durch ein Monitoring und geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Die Maßnahme dient gemäß der Kompensationsberechnung Punkt 6.3. der Begründung der Kompensation der Eingriffe durch das Gewerbegebiet und wird diesem Eingriff gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

#### 4.5.2. Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Südostrand des Plangebietes befindet auf dem Flurstück 29 sich eine Gehölzreihe. Die Bäume unterliegen dem Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde vom 06.12.2000. 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.

Mit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Außengrenzen des Gebietes sollen die Örtlichkeit, die Qualität und Quantität und somit die beabsichtigte ökologische und städtebauliche Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gesteuert werden. Einerseits soll die Vorgabe von Mindeststandards die angestrebten Entwicklungspotentiale der Pflanzmaßnahmen sichern, andererseits soll ein schnelles Erreichen des Zielzustandes der Maßnahmen gesichert werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden an den Außengrenzen nach Osten, Norden und Westen festgesetzt. Im Süden grenzt die Knellwiese als Erschließungsstraße an.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern einer festgesetzten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, Hochstamm 2xv. mit Ballen, StU 10-12 cm
- 4 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 2xv, 125-150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 60-100 cm hoch

#### 4.6. **Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten einer Schmutzwasserleitung zu belasten sind**

Im Norden des Plangebietes angrenzend an den Graben Streenriethe verläuft ein Schmutzwasserkanal DN300 des Abwasserverbandes Haldensleben Untere Ohre von der Calvörder Straße zur Kläranlage westlich des Plangebietes. Weiterhin verläuft hier eine Schmutzwasserdruckleitung im Eigentum der Wäscherei zur Kläranlage. Der Leitungsbereich ist von baulichen Anlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten. Für die Leitung wurde eine Fläche eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

### 5. **Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- den Ausbau der Straße Knellwiese und einer Spuraufweitung durch eine Abbiegespur der Landesstraße L 25
- die Herstellung von Anschlüssen an die Wasserversorgung, die Schmutzwasserableitung, die Elektroenergieversorgung, die Telekommunikationsmedien und gegebenenfalls die Gasversorgung
- die geordnete Entwässerung des Niederschlagswassers
- die Herstellung der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt
- die Herstellung der Anpflanzungen auf dem Gewerbegrundstück am West-, Nord- und Ost- rand

Die Kosten für die vorstehenden Maßnahmen werden durch die begünstigten Grundeigentümer getragen. Für den Straßenausbau ist eine Kostenteilung zwischen dem Gewerbegebiet und der Biogasanlage erforderlich.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Straße Knellwiese, die nach einem entsprechenden Ausbau eine ausreichende Erschließung sichert. Die Belange einer geordneten Erschließung werden somit beachtet.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung in Flechtingen ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) kann abgesichert werden. Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser zum Beispiel Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden. Je nach Bedarf kann eine zusätzliche Erschließung erforderlich sein. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt ein Versorgungsdruck von 3 bar an. Auf Grund eines in unmittelbarer Nähe vorhandenen wasserintensiven Gewerbes kann der Versorgungsdruck kurzzeitig bis auf 2 bar absinken. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer für einen ausreichenden Versorgungsdruck verantwortlich. Aus diesem Grund werden besondere Anforderungen an die Trinkwasserabnahme gestellt, zum Beispiel Errichtung eines Ausgleichsbehälters. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung

für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie werden Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die konkreten Rahmenbedingungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Eine Gasversorgungsleitung PE-HD DN160 und parallel dazu ein Fernmeldekabel der Avacon verlaufen entlang der Nordwestgrenze der Bahnhofstraße. Soweit ein Gasanschluss benötigt wird, muss eine neue Leitung bis zu diesem Punkt verlegt werden. Für die im Bestand vorhandenen Leitungen besteht ein dingliches Leitungsrecht. Im Rahmen der Aufweitung des Knotenpunktes der Anbindung an die Bahnhofstraße müssen die Leitungen nach Norden in den Straßenraum verlegt werden. Diese Verlegung ist im Rahmen der Erschließungsplanung für die Straße Knellwiese mit der Avacon Netz GmbH Gardelegen abzustimmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) schriftlich der Deutschen Telekom angezeigt und im Rahmen der Erschließungsplanung geeignete Trassen für die Verlegung von Telekommunikationskabeln vorgesehen werden. Auf der Südwestseite der Straße Knellwiese und auf der Nordwestseite der Bahnhofstraße verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls im Rahmen des Straßenausbaus der Knellwiese bzw. der Knotenpunktaufweitung der Bahnhofstraße zu verlegen sind. Verlegungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung für die Straße Knellwiese mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die Straße Knellwiese gewährleistet werden. Die Knellwiese weist keine Wendeanlage auf, ein Wenden der Entsorgungsfahrzeuge ist daher auf den zu entsorgenden Grundstücken zu gewährleisten.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Flechtingen ist der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre. Der Abwasserverband Haldensleben unterhält einen Schmutzwasserkanal DN 300 am nördlichen Rand des Flurstückes 388, mit Fließrichtung zur Kläranlage Flechtingen. Für die zentrale, schmutzwasserseitige Entwässerung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes ist der vorhandene Kanalbestand des Verbandes ausreichend dimensioniert. Die Flächen des Gewerbegebietes können zentral über einen neu zu errichtenden Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal des Verbandes am nördlichen Rand des Flurstückes 388 angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob aufgrund des geplanten Gewerbes ein Leichtflüssigkeitsabscheider erforderlich ist. Der Abwasserverband Haldensleben hat mit Umsetzung der vorgestellten Entsorgungsmöglichkeiten des Abwassers im Bereich des zugrundeliegenden Bebauungsplanentwurfes noch nicht begonnen, eine Realisierung ist aufgrund des geringen Bauvolumens kurzfristig möglich. Die Kosten für den Schmutzwasserhausanschluss sind gemäß den Satzungsfassungen des Verbandes vom Grundstückeigentümer zu tragen. Darüber hinaus ist das Grundstück beitragspflichtig, somit ist ein Abwasserbeitrag durch den Verband zu erheben.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre. Ein Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserableitung ist nicht möglich. Das

unverschmutzte Niederschlagswasser kann in die im Norden befindliche Streenriethe eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Niederschlagswasser ist vor der Einleitung auf dem Gewerbegrundstück gegebenenfalls durch eine private Niederschlagswasserrückhaltung bis auf den natürlichen Gebietsabfluss zu drosseln. Die Anlage kann als Nebenanlage der gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück errichtet werden.

## **6.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Flechtingen wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.



Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

In die Bewertung einzubeziehen ist nur das Flurstück 388, da die Straße Knellwiese und die Spuraufweitung bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Biogasanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind und die Einstufung nicht geändert wird.

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten am Nordrand des Plangebietes	754 m <sup>2</sup>	14	10.556
AI	Acker intensiv genutzt	45.364 m <sup>2</sup>	5	226.820
	<b>Σ</b>	<b>46.118 m<sup>2</sup></b>		<b>237.376</b>

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiet, überbaubar / sonstige versiegelbare Fläche (Gesamtfläche 38.735 m <sup>2</sup> x0,8)	30.988 m <sup>2</sup>	0	0
HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Arten (festgesetzte Anpflanzfläche)	3.634 m <sup>2</sup>	16	58.144
PYY	Gewerbegebiet, sonstige nicht versiegelbare Fläche, Pflegegrünfläche	4.113 m <sup>2</sup>	6	24.678
GFC/ GMG	Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese LRT 6510 oder einer Brenndolden-Auenwiese LRT 6440 auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7.383 m <sup>2</sup>	21	155.043
	<b>Σ</b>	<b>46.118 m<sup>2</sup></b>		<b>237.865</b>

### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 237.376 Wertpunkten vor der Planung stehen 237.865 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit kein Eingriff in den Naturhaushalt. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Ortslage Flechtingen) keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Stallanlagen im Nordosten von Flechtingen sollen als Wohnbauflächen entwickelt werden. Daher ist die Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen der Aufwertung des Schutzgutes Arten und Biotope vorgesehen.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes

Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Die Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt bedarf daher keiner ergänzenden Beurteilung.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Das Gewerbegebiet kann Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen. Bauplanungsrechtlich ist hierbei das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. In einer Entfernung von ca. 200 Metern nordöstlich zu den Gewerbegebieten befinden sich Wohngebäude einer Gemengelage. Bei einem Abstand von 200 Metern sind bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde auf Grundlage des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 - 33.2/4410) Betriebe aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Auswirkungen bei dem vorhandenen Abstand von ca. 200 Metern zu Immissionskonflikten führen könnten. Das sind Betriebe, die nach Anlage 1 des Abstandserlasses Abstände zu Wohngebäuden von 500 Metern und mehr erfordern (Abstandsklassen I-IV). Betriebe (Abstandsklasse V), die Abstände von 300 Meter erfordern, wurden nur in den Bereichen zugelassen, in denen dieser Abstand gewährleistet ist. Den Belangen des Schutzes im Abstandes von 200 Metern befindlichen Wohnnutzungen wird hierdurch Rechnung getragen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes selbst ist den Geruchsimmissionen der benachbarten Biogasanlage ausgesetzt. Die wesentlichen geruchsemitterenden Bereiche der Biogasanlage, die Silagelager befinden sich in einem Abstand von 120 Metern zum Plangebiet auf der Nordwestseite der Biogasanlage. Von der Biogasanlage gehen Geruchsemissionen aus, die im Plangebiet wahrnehmbar sind. Diese wurden im Geruchsgutachten "Beurteilung der Geruchsstoffimmissionen im Umfeld des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Biogasanlage Flechtingen, Nummer des Berichtes 505-2008-1-0 in der Fassung vom 30.10.2008, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof im Rahmen der Untersuchungen zur Errichtung der Biogasanlage ermittelt. Im Anhang 5 des Gutachtens ist eine Ausbreitungsberechnung mit der Ermittlung der Geruchsstunden in einem Raster vom 20 x 20 Meter enthalten. Die für das Plangebiet ermittelte maximale Geruchsstundenhäufigkeit beträgt 12% Geruchsstunden im Jahr. Dies liegt unterhalb des Richtwertes der GIRL (Geruchsimmissionsschutzrichtlinie) von 15% der Jahresstunden für Gewerbegebiete. Gesunde Arbeitsverhältnisse können gemäß dem Gutachten am Standort gewährleistet werden. Das Gutachten berücksichtigt hierbei die Endausbaustufe der Biogasanlage mit insgesamt vier Fermentern, vier Gärrestbehältern und vier Feststoffdosierern sowie eine Fahrsiloanlage mit 5 Sektionen. Derzeit sind zwei Fermenter, drei Gärrestbehälter und die Fahrsiloanlage errichtet. Für die Biogasanlagen besteht somit auch die Möglichkeit des weiteren Ausbaus.

#### **6.4. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 4,5 Hektar Ackerfläche. Die Flächen weisen einen durchschnittlichen Ertragswert auf. Die befinden sich zwischen zwei gewerblichen Nutzungsbereichen und weisen keinen wesentlichen Zusammenhang mit der freien Feldflur auf.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich. Planungsalternativen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen bewertet. Aufgrund der Nähe zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind andere Flächen für die geplante Nutzung nicht geeignet. Der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist nicht vermeidbar.

## 7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 8. 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.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		50.676 m <sup>2</sup>
• Baugebiete		38.735 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	38.735 m <sup>2</sup>	
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	3.634 m <sup>2</sup>	
• Straßenverkehrsflächen		3.941 m <sup>2</sup>
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		7.383 m <sup>2</sup>
darin enthalten		
Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind		972 m <sup>2</sup>

## **TEIL B      Umweltbericht zum Bebauungsplan 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" - Gemeinde Flechtingen**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	21
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	25
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	25
2.1.1.	Schutzgut Boden	25
2.1.2.	Schutzgut Wasser	26
2.1.3.	Schutzgut Pflanzen und Biotope	25
2.1.4.	Schutzgut Tiere	27
2.1.4.	Schutzgut Landschaftsbild	28
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	28
2.1.7.	Schutzgut Mensch	28
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	29
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	29
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3.	Ergänzende Angaben	33
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	33
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung eines Betriebsgeländes für die gewerbliche Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes (Flechtinger Baulogistik GmbH & Co.KG)
- Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Entwicklung von artenreichem Grünland

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Gewerbegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 3,87 Hektar mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2, maximal 2 Vollgeschossen in abweichender Bauweise
2. offene Gestaltung der überbaubaren Flächen und Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 16 Meter
3. Einschränkung der Zulässigkeit der gewerblichen Betriebe und Anlagen nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt
4. Festsetzung von Pflanzgeboten für geschlossene Gehölzhecken westlich, nördlich und östlich an den Außengrenzen des Plangebietes
5. Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung von artenreichen Grünlandflächen entlang des Grabens Streenriethe
6. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, für eine bestehende Schmutzwasserdruckleitung

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche des Plangebietes		50.676 m <sup>2</sup>
• Baugebiete		38.735 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	38.735 m <sup>2</sup>	
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	3.634 m <sup>2</sup>	
• Straßenverkehrsflächen		3.941 m <sup>2</sup>
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		7.383 m <sup>2</sup>
darin enthalten		
Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind		972 m <sup>2</sup>

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 ist einschließlich der Überschreitungen nach § 19 Abs.3 Satz 2 BauNVO eine Gesamtversiegelung von 80% der Gewerbegebiete - 3,1 Hektar möglich.

Die Straßenverkehrsflächen sind bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Biogasanlage Flechtingen für diese Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen stellt im vorliegenden Bebauungsplan daher keinen zu behandelnden Eingriff dar.

#### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehrslärm auf der Erschließungsstraße, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe  
Art der Berücksichtigung:  
verbal- argumentative Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen und allgemeine Einschätzung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe nach dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
  - die biologische Vielfalt,
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).  
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
    - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
    - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
    - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.  
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
  - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen;

- sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
  - der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet.

Der Landschaftsplan Flechtingen berücksichtigt die geplante Entwicklung des Gebietes als gewerbliche Bauflächen.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Das Plangebiet weist keine Eignung für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie auf. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

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

Ziel des Umweltschutzes:

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

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

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

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan für die Gemeinde Flechtingen (Schube und Westhus 1999)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen:  
Der Landschaftsplan Flechtingen berücksichtigt die geplante Entwicklung des Gebietes als gewerbliche Bauflächen.  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter, Dokumentation archäologischer Kulturdenkmäler vor ihrer Zerstörung



Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vor Beginn der Erdarbeiten

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.  
Das Landschaftsschutzgebiet Flechtinger Höhenzug beginnt ca. 1.600 Meter westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.  
Das FFH- Gebiet Spetze umfasst das Gewässer Spetze und die Gewässerrandstreifen. Es befindet sich ca. 500 Meter westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

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

#### 2.1.1. Schutzgut Boden

##### Bestand

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit des Ohre - Aller - Hügellandes und befindet sich in der Spetzeaue. Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt kartiert für das Gebiet Decksalm- bis Salmtieflehmgleye, die der Calvörder Endmoräne angehören. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten ist hoch. Das Grundwasser steht im Norden saisonal oberflächennah an. Das Puffervermögen für Schadstoffe wird als gering bis mittel eingestuft. Die Austauschkapazität ist mäßig, das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

##### Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive landwirtschaftliche

Nutzung und den Bodenbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Aufgrund der Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Böden von allgemeiner Wertigkeit.

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur und Kulturgeschichte durch den Bodenbruch mäßig beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind in Bezug auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung aufgrund des mittleren Ertragspotentials durchschnittlich ausgeprägt.

### 2.1.2. Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

An das Plangebiet grenzt nördlich der Graben Streenriethe, ein profiliert ausgebauter, anthropogen veränderter Graben an. Nördlich davon befinden sich zwei Teichanlagen anthropogenen Ursprungs.

#### Bestand Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Spetzaue auf einer weitgehend ebenen leicht nach Norden zum Graben Streenriethe geneigten Fläche. Der Grundwasserleiter ist oberflächennah im Norden bei ca. 1 Meter und im Süden bei ca. 2 bis 3 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist mittel. Das Grundwasser ist im Norden nur gering und im Süden durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt. Das ehemals bestehende Trinkwasserschutzgebiet östlich der Calvörder Straße (Landesstraße L 25) wurde aufgehoben.

#### Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

#### Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters im Plangebiet gegenüber Schadstoffeintrag ist durchschnittlich, da eine Trinkwassernutzung nicht stattfindet. Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, durch die vor allem die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird, ist ebenso durchschnittlich ausgeprägt.

### 2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope

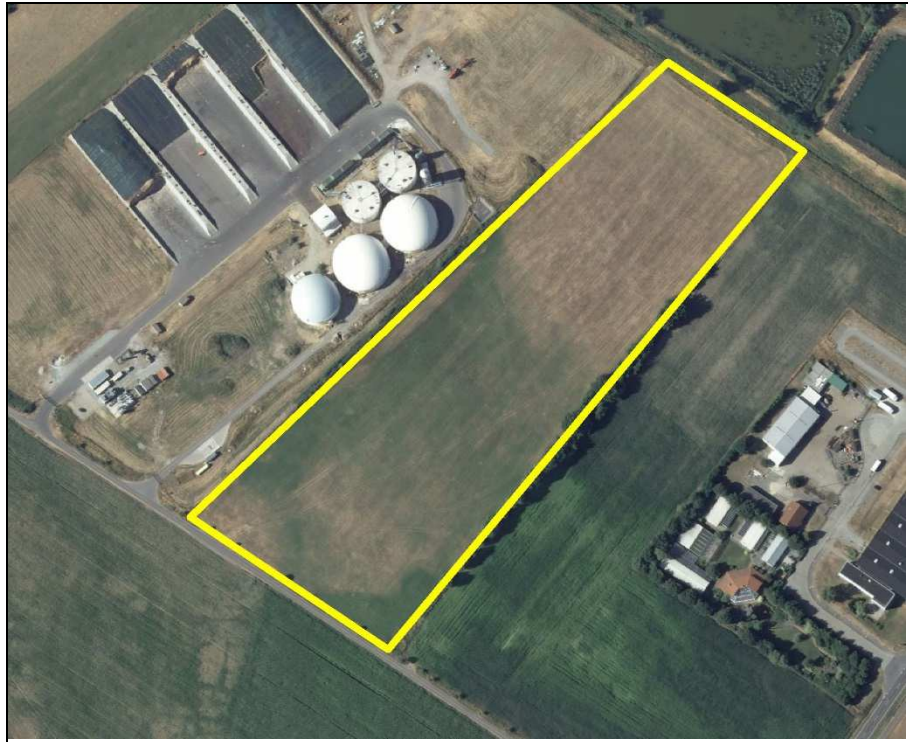
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung im November 2017.

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist als Biotoptyp Acker intensiv genutzt (AI) einzustufen. Die Ackerflächen werden weitgehend durch die angebauten Kulturpflanzen geprägt. Eine Ackerwildkrautflora ist nur sehr spärlich mit gegen Herbizideinsatz resistenten Arten festzustellen. Von der Ackernutzung ausgenommen ist ein Randstreifen im Norden entlang des Grabens Streenriethe. Der vorhandene Gehölzstreifen am Ostrand des Plangebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 29.

#### Vorbelastungen

Infolge des hohen Herbizideinsatzes sind die Wildkrautfluren der Ackerflächen sehr arm an Arten und Individuen. Der im Norden an die Streenriethe angrenzende Streifen auf einer Fläche von 734 m<sup>2</sup> wird nicht bewirtschaftet. Er ist als Ruderalfläche überwiegend mit dauerhaften Arten (Biotoptyp URA) einzustufen.

Luftbild des Plan-  
gebietes



[DOP 11/2015] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sach  
sen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

**Bewertung**

Die Wildkrautfluren weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Natürliche Artenvorkommen beschränken sich im Wesentlichen auf die Ackerrandbereiche und den ruderalisierten Streifen im Norden. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nur im Norden ausgebildet. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotop ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten. Die Ruderalflächen sind Bestandteil der Randbereiche der Streenriethe. Aufgrund der hierdurch gewährleisteten Vernetzung mit anderen Biotopstrukturen hat die Teilfläche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut.

**2.1.4. Schutzgut Tiere**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet allgemein nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes ausgewertet. Nach diesen Unterlagen werden im Plangebiet keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten kartiert.

Im Norden des Plangebietes in der Nähe der Teichanlagen sind Amphibien zu erwarten. In diese Flächen soll nicht eingegriffen werden, dort sind Maßnahmen zu Aufwertung vorgesehen, so dass kein Erfordernis für eine gesonderte Erfassung des Artenspektrums zu erkennen ist. Die von Eingriff in den Naturhaushalt betroffenen Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen, die für das Schutzgut keine erhebliche Bedeutung haben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Die Landschaft der Spetzeaue zwischen den Waldbereichen der Calvörder Berge und des Flechtinger Höhenzuges ist weitgehend ackerbaulich geprägt. Die Umgebung des Plangebietes ist infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung als offene Feldflur zu charakterisieren, kleinteilig gliedernde Elemente wie Feldgehölze sind nur fragmentarisch am Ostrand des Plangebietes vorhanden. Das Gebiet selbst befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet Bahnhof Flechtingen und der Biogasanlage. Durch die weiträumig in das Landschaftsbild wirkenden Baukörper der Biogasanlage ist die unmittelbare Umgebung stark technisch überprägt.

Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wird derzeit nicht aktiv für die Erholung genutzt.

##### Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzen das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die bestehende gewerbliche Bebauung. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist durch die Ergänzung weiterer gewerblicher Baukörper als gering einzustufen, wenn diese die bestehenden Baukörper nicht deutlich überragen.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

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

Der Landschaftsraum um Flechtingen weist nur eine geringe Siedlungsdichte auf, weshalb großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

##### Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als weitgehend intakt bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch und lufthygienisch gering belastet.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: vergleiche hierzu Punkt Schutzgut Landschaftsbild

Emissionen: Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Vom Gebiet gehen keine erheblichen Emissionen aus. Die Fläche grenzt an die Biogasanlage Flechtingen an, von der Geruchsemissionen, insbesondere vom Silagelager ausgehen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 120 Meter. Das Silagelager befindet sich auf der westlichen Seite der Biogasanlage. Von der Biogasanlage gehen Geruchsemissionen aus, die im Plangebiet wahrnehmbar sind. Diese wurden im Geruchsgutachten "Beurteilung der Geruchsstoffemissionen im Umfeld des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Biogasanlage Flechtingen, Nummer des Berichtes 505-2008-1-0 in der Fassung vom 30.10.2008, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof im Rahmen der Untersuchungen zur Errichtung der Biogasanlage ermittelt. Im Anhang 5 des Gutachtens ist eine Ausbreitungsberechnung mit der Ermittlung der Geruchsstunden in einem Raster vom 20 x 20 Meter enthalten. Die für das Plangebiet ermittelte maximale Geruchsstundenhäufigkeit beträgt

12% Geruchsstunden im Jahr. Dies liegt unterhalb des Richtwertes der GIRL (Geruchsimmissionsschutzrichtlinie) von 15% der Jahresstunden für Gewerbegebiete. Gesunde Arbeitsverhältnisse können gemäß dem Gutachten am Standort gewährleistet werden.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ein bekanntes, zum Teil bereits untersuchtes archäologisches Denkmal (Flechtingen bronze- und eisenzeitliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Dem Planvorhaben kann durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie nur zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen. Die Kosten sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

### 2.2. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

#### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich der geplanten Bauflächenerweiterungen hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Ackerbiotopen
- Versiegelung von Böden durch Überbauung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss
- Veränderung des Kleinklimas durch Verminderung von Kaltluftentstehungsgebieten
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von archäologischen Kulturdenkmälern

Aus der Erweiterung von Bauflächen ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Von der Erweiterung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen ausschließlich in den geringwertigen Biotoptyp Acker (intensiv genutzt).

Der Eingriff ist erheblich. Er ist mit dem Verlust des betroffenen Biotoptyps verbunden. Der Eingriff kann im Plangebiet vollständig kompensiert werden. Durch die Anlage einer artenreichen Flach-

land-Mähwiese angrenzend an den Graben Streenriethe und durch die Anlage von Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen an der West-, Ost- und Nordgrenze kann der Eingriff in die Ackerflächen ausgeglichen werden. Es entstehen hochwertige Biotoptypen, die aufgrund der Arrondierung des Gewässers Streenriethe mit anderen Biotoptypen vernetzt sind. In das Schutzgut bleibt kein Eingriff zurück. Es erfolgt eine Aufwertung.

- Fauna

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Erweiterungsflächen des Plangebietes nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten geeignete Flächen befinden sich lediglich in den Ruderalflächen im Norden des Plangebietes innerhalb der Flächen, die erhalten bleiben. Für den geschützten Feldhamster bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.

Von besonderer Bedeutung für Tiere, insbesondere für Insekten und Amphibien ist die Anlage der artenreichen Flachland-Mähwiese angrenzend an die Streenriethe. Die am Rand des Plangebietes vorgesehenen Heckenpflanzungen bilden für die Avifauna und Insekten einen geeigneten Lebensraum. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere ist nach der Durchführung des Vorhabens deutlich höher als im Bestand einzuschätzen.

- Boden

Die geplante Fläche des Gewerbegebietes beträgt 3,87 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,6 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 3,1 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden trotz der als durchschnittlich zu bewertenden Beeinträchtigungsempfindlichkeit aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Dem gegenüber steht die Aufwertung der Bodenfunktion auf der Teilfläche der Kompensationsmaßnahmen. Auf diesen Flächen wird zukünftig auf den Bodenumbruch verzichtet wodurch sich die Bodenfunktion verbessern wird. Diese Flächen sind jedoch erheblich kleiner als die Eingriffsfläche. Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.3. bezeichneten Maßnahmen zu mindern.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächennah an. Die Geschüttheit ist gering bis mittel. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserrückhaltefläche. Aufgrund der geringen Geschüttheit des Grundwassers ist eine möglichst flächenhafte Versickerung anzustreben, um die Filterwirkung des Bodens möglichst großflächig nutzen zu können.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar. Die Streenriethe ist nicht betroffen. Sie wird durch Grünlandflächen arrondiert.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Geltungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer

ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Gewerbebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaubarer landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von Südwesten im Landschaftsbild wirksam sein, da sich östlich und westlich bereits gewerbliche Nutzungen befinden. Das Landschaftsbild wird durch technische Elemente weiter überformt werden. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine Begrenzung der Bauhöhe auf 16 Meter festgesetzt. Die Eingrünungen durch Hecken erfolgen im Osten, Norden und Westen des Plangebietes. Da sich im Süden die Erschließung befindet, ist eine Eingrünung nach dieser Seite nicht möglich. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der bestehenden, angrenzenden Gewerbebauten gering bleibt.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Mensch

Lärm

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der Anbindung der Straße Knellwiese an die Landesstraße L 25 berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Bauplanungsrechtlich ist das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. In einer Entfernung von ca. 200 Metern zur Plangebietsgrenze befinden sich Wohngebäude in einer Gemengelage. Bei einem Abstand von 200 Metern sind bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde auf Grundlage des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 - 33.2/4410) Betriebe aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Auswirkungen bei dem vorhandenen Abstand von ca. 200 Metern zu Immissionskonflikten führen könnten. Das sind Betriebe, die nach Anlage 1 des Abstandserlasses Abstände zu Wohngebäuden von 500 Metern und mehr erfordern (Abstandsklassen I-IV). Betriebe (Abstandsklasse V), die Abstände von 300 Meter erfordern, wurden nur in den Bereichen zugelassen, in denen dieser Abstand gewährleistet ist. Den Belangen des Schutzes im Abstandes von 200 Metern befindlichen Wohnnutzungen wird hierdurch Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten sind.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit dem Auffinden archäologischer Denkmale zu rechnen, die im Rahmen einer Voruntersuchung (Baggersondage) zu prüfen sind. Die Lage, der Zustand und die Qualität sowie die Ausdehnung von Bodendenkmalen sind festzustellen. Im Ergebnis der Sondage erfolgt beim Auffinden von Bodendenkmalen durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege eine konkrete Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens. Mit dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege sind notwendige Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen abzustimmen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der ohnehin geringen Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

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 06.12.2000. 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm
    - 4 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
    - 6 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> 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.

Maßnahmen auf Grundlage anderer gesetzlicher Regelungen:

- Sondierung und gegebenenfalls Ausgrabung und Dokumentation von archäologischen Kulturdenkmälern

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb



- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann im Plangebiet kompensiert werden.

#### **2.4. 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.

### **3. Ergänzende Angaben**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

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

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der Pflanzgebote auf dem Gewerbegrundstück im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch die Untere Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Verwendung geeigneten Saatgutes und die Pflege
- Monitoring der Entwicklung des Biotoptyps über einen Zeitraum von 10 Jahren

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden 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 un bebauten 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 06.12.2000. 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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm
    - 4 Heister je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
    - 6 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> 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 zertifizierten 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.

Gemeinde Flechtingen, Februar 2018