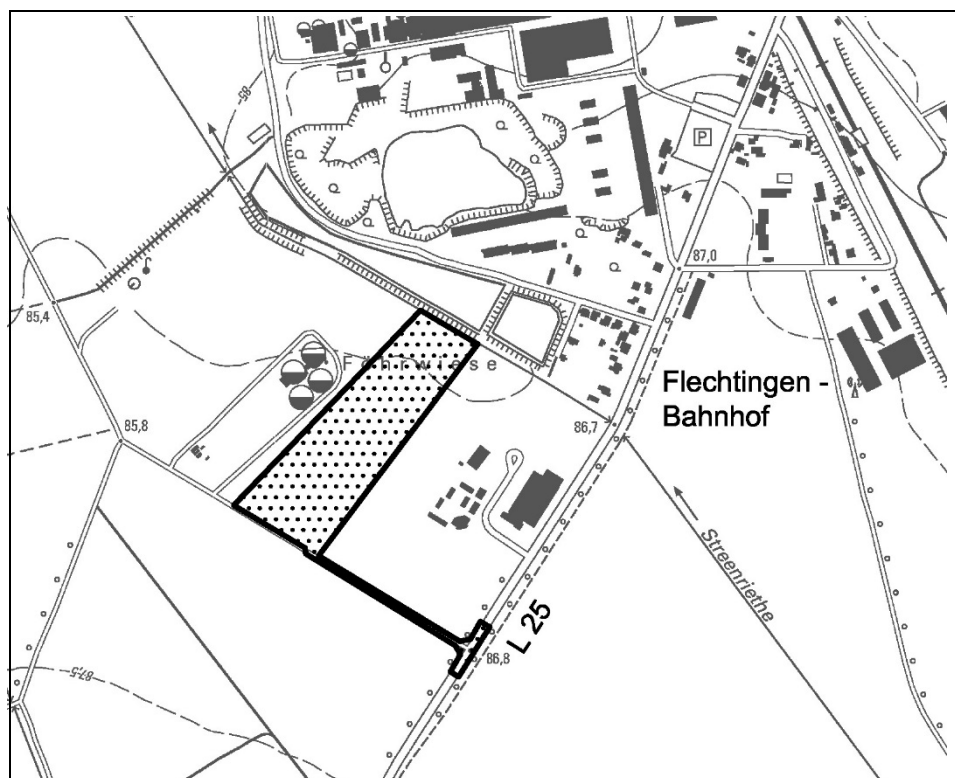




**1.Änderung des Bebauungsplanes 1-2017
"Gewerbegebiet Knellwiese - Baulegistik,
Bahnhof Flechtingen"**

Entwurf – Juni 2020



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung der Voraussetzungen für die Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB	
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	7
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	7
6.2. Belange von Natur und Landschaft	7
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	7
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
9. Flächenbilanz	8

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" Gemeinde Flechtingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung 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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

In den Jahren 2017/2018 wurde der Bebauungsplan 1-2017 ""Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" der Gemeinde Flechtingen aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.10.2018 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Bebauungsplanung lag eine betriebliche Planung der Firma Baulogistik Flechtingen zu Grunde, die inzwischen im Plangebiet einen Betriebsstandort errichtet hat. Im Rahmen der betrieblichen Planungen wurde erkannt, dass die ursprüngliche Planungsabsicht ein zweigeschossiges Sozial- und Verwaltungsgebäude zu errichten, nicht weiter verfolgt wird. Die Errichtung der Betriebsgebäude erfolgt mit einem Vollgeschoss. Hierdurch ist das städtebauliche Erfordernis für die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses entfallen. Die Geschossigkeit von einem Vollgeschoss, wie dies der benachbarten Biogasanlage entspricht, ist ausreichend. Da mit der Festsetzung der Geschossigkeit die Höhe der Anschlussbeiträge an verschiedene Medien der Ver- und Entsorgung gekoppelt ist, verursacht die im Bebauungsplan festgesetzte mögliche Zweigeschossigkeit nicht notwendige betriebliche Kosten. Der Betrieb hat bei der Gemeinde Flechtingen einen Antrag gestellt, die Festsetzung der Geschossigkeit im Bebauungsplan auf ein Vollgeschoss zu reduzieren. Das betriebliche Anliegen wurde durch die Gemeinde Flechtingen geprüft. Durch die Bebauungsplanänderung ist nur der Betriebsstandort der Firma Baulogistik betroffen. Da die Zweigeschossigkeit aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist, kann sie auf ein Vollgeschoss reduziert werden. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Zur Finanzierung der Planänderung 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.

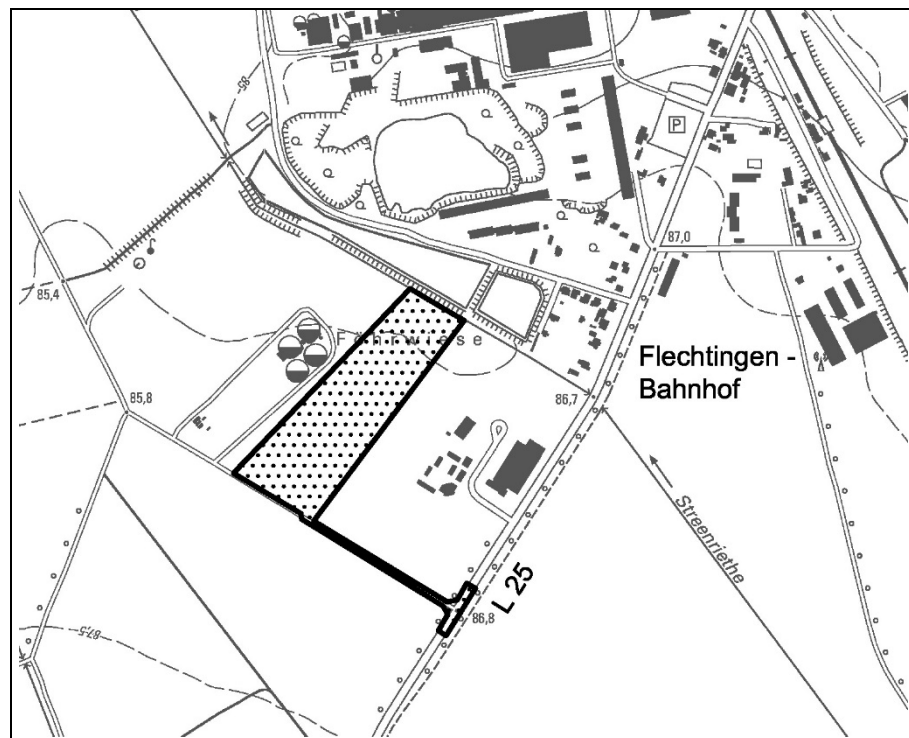
2.2. Prüfung der Voraussetzungen für die Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB setzt im vorliegenden Fall voraus, dass durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Dies ist gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet gehört zwar zu den wesentlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf andere Nutzungen geht im vorliegenden Fall eines Gewerbegebietes jedoch nur von der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe aus. In Gewerbegebieten sind die prägenden Gebäude die Werkhallen, die bei einem Vollgeschoss im vorliegenden Bebauungsplan eine Höhe von bis zu 16 Metern aufweisen dürfen. Die Sozial- und Verwaltungsgebäude, für die eine Zweigeschossigkeit in Frage kommt, bleiben in der Höhenentwicklung deutlich unterhalb dieser Höhe, so dass die wirksame Höhenbegrenzung hier nicht durch die Geschossigkeit, sondern durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird. Von der Zahl der Vollgeschosse geht somit keine Außenwirkung aus. Lediglich der Grundeigentümer ist betroffen, der die Änderung beantragt hat. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Da die Geschossflächenzahl der Multiplikation aus Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse entspricht, ist die Geschossflächenzahl mit der Bebauungsplanänderung entsprechend zu korrigieren.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst das im Bebauungsplanes 1-2017 "Gewerbegebiet Knellwiese - Baulogistik, Bahnhof Flechtingen" festgesetzte Gewerbegebiet auf dem Flurstück 388 der Flur 2, Gemarkung Flechtingen.

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. 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 gebietstypischen Geruchsemissionen verbunden, die auf das Plangebiet des Bebauungsplanes 1-2017 einwirken. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen sind daraus nicht abzuleiten.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

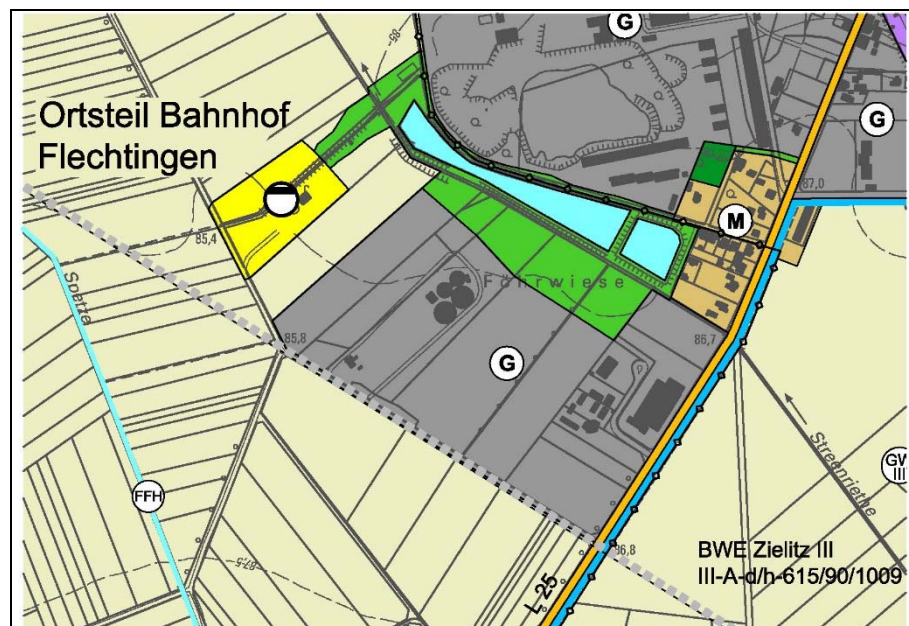
- im Westen die Biogasanlage
- im Norden der Graben Streenriethe und nördlich anthropogen angelegte Wasserflächen
- im Osten Ackerflächen und im Abstand von ca. 80 Metern das Gewerbegebiet am Bahnhof Flechtingen
- im Süden Ackerflächen

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 wurden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1-2017 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 auch in der geänderten Fassung gemäß § 8 Abs.2 BauGB an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10/ALK 2015] ©
LVerGeoLSA
(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 nicht betroffen. Das Planvorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,87 Hektar. Das Gebiet wird bereits gewerblich genutzt.

3.2. Bodenverhältnisse

Für die Änderung des Bebauungsplanes haben die Bodenverhältnisse keine erhebliche Bedeutung. Sie bedürfen daher keiner erneuten Behandlung im Änderungsverfahren.

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 geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Reduktion der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei Geschossen auf ein Vollgeschoss
Bereits in den allgemeinen Zielen der Änderung des Bebauungsplanes wurde die geänderte Zahl der Vollgeschosse begründet. Der Betrieb benötigt nur Gebäude mit einem Vollgeschoss für die betriebliche Entwicklung. Für die festgesetzte Zweigeschossigkeit besteht daher kein städtebauliches Erfordernis. Nichtvollgeschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses sind weiterhin zulässig.
2. Anpassung der Geschossflächenzahl an die reduzierte Geschossigkeit
Die Geschossfläche umfasst die anzurechnende Grundfläche der Vollgeschosse. Die Grundfläche von Nichtvollgeschossen bleibt hierbei unberücksichtigt. Bei der Festsetzung von einem Vollgeschoss ist eine Geschossflächenzahl die größer ist als die Grundflächenzahl nicht umsetzbar. Sie ist entsprechend auf die Grundflächenzahl zu reduzieren.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

6.2. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, bleiben unverändert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht betroffen, da die maximale Gebäudehöhe von 16 Metern nicht geändert wird.

7. Auswirkungen der Änderung 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. Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung 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. Unnötige Belastungen von Betrieben, für die kein städtebauliches Erfordernis besteht, werden vermieden. Die weiteren Belange wurden beachtet.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes		50.676 m ²
• Baugebiete		38.735 m ²
Gewerbegebiete	38.735 m ²	
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	3.634 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		4.558 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		7.383 m ²
darin enthalten		
Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind		972 m ²

Gemeinde Flechtingen, Juni 2020