

ALTMARK PROJEKT

GARDELEGEN GMBH

PLANUNGSGESELLSCHAFT

HOCHBAU / TIEFBAU

Büro: Stendaler Chaussee 9, 39638 Gardelegen

Tel.: 03907/774030, Fax: 03907/774059



Bebauungsplan Werkserweiterung Rockwool Flechtingen Gemarkung Flechtingen

Stand 02/2011

Teil 1

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.1 Flächennutzungsplan	3
1.2 Bebauungsplan	3
1.3 Vorschriften, Verordnungen, Gesetze	3
2. Planungsanlaß, Planungsziele	4
3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
4. Planinhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung	10
4.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	10
4.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Immissionsschutz	11
4.4 Erschließung	12
4.4.1 Verkehrsflächen	12
4.4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen	12
5. Städtebauliche Werte	13

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Flechtingen besitzt für die Gemarkung Flechtingen einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zu einen als „Gewerbliche Baufläche“ und zum anderen als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet von Flechtingen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „**Werkserweiterung Rockwool**“ mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet eingeleitet.

1.3 Vorschriften, Verordnungen, Gesetze

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466),
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch 3. Gesetz zur Änderung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 15. August 2005 (GVBl. LSA, S. 550),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2006, Amtsblatt Ohrekreis.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S: 58)

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung mit dem rechtlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke dient eine aktuelle Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000.

2. Planungsanlaß, Planungsziele

Die Rockwool GmbH beabsichtigt ihre Produktion am Standort Flechtingen zu erweitern. Aus diesem Grund ist es erforderlich neue gewerbliche Bauflächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bereit zu stellen.

Aus technologischer Sicht ist die Erweiterung der Bauflächen am nordöstlichen Rand des vorhandenen Betriebsgeländes erforderlich.

Der Standort für die Erweiterung der Produktion ist so geplant, das ein Teil der erforderlichen baulichen Maßnahmen auf den, an das Plangebiet angrenzenden, vorhandene Bauflächen der Flechtinger Rockwool Mineralwolle GmbH durchgeführt werden können und somit die Inanspruchnahme von neuen Flächen minimiert werden kann. Hierdurch wird dem Grundsatz „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;...“ (BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Rechnung getragen.

An anderen Standorten wäre der Flächenbedarf min. 20 % höher und die finanziellen Aufwendungen für die Umsetzung der Technologie wirtschaftlich nicht tragbar.

Im „Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg“ (REP) ist die Gemeinde Flechtingen als Grundzentrum festgesetzt (REP MD Pkt. 5.2.19). Somit stellt die Gemeinde Flechtingen einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP -LSA unter Ziffer 3.3.5., im LEP-LSA 2010 unter Ziffer Z 136 und im REP Magdeburg unter Ziffer 5.3. festgelegten Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr. I „Kalisalzlagerstätten Zielitz mit den Bergwerksfeldern I, II und III (untertägig)“. Mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung wird den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung von erkundeten Rohstoffvorkommen sowie einer Gewinnung von Rohstoffen im Rahmen einer räumlich geordneten Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Erfordernisse Rechnung getragen (LEP-LSA, Ziffer 3.3,5 G, LEP-LSA 2010, Ziffer 4.2.3 und REP Magdeburg, Ziffer

5.3.6.1 G). In diesen Gebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Die Plangebiete liegen innerhalb des aufrechterhaltenen Bergwerkseigentums „Zielitz III - Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung" (III-A-d/h-615/90/1009-3633).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt. In dem daraus resultierenden Umweltbericht wurden die Belange von Natur und Landschaft eingehend betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt (siehe Teil 2 - Umweltbericht).

Die Flechtinger Rockwool Mineralwolle GmbH gehört zu einem der führenden Unternehmen der deutschen Baustoffindustrie, die Deutsche Rockwool, der größte Hersteller von Steinwolle-Dämmstoffen und Tochter des weltweit größten Steinwolle-Herstellers Rockwool International A/S mit Sitz im dänischen Hedehusene.

Durch die Erweiterung der Betriebsfläche soll die Produktion am Standort ausgebaut werden. Es ist geplant Fertigungsstätten für Bauelemente und Lagerkapazitäten in Hallen und auf Freiflächen zu schaffen. Hiermit wird der Erhalt und die zusätzliche Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen Sektor in einem ländlich geprägten Raum gesichert. Gemäß LEP-LSA Pkt. 3.1.3 und REP Pkt. 5.1.3 dient die Sicherung und Schaffung von außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätze dem Erhalt und perspektivisch der Erhöhung der wirtschaftlichen Entwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kommt es zu keiner Beeinträchtigung der untertägigen Kalisalzlagstätte Zielitz in ihrer Nutzung. Damit steht der Bebauungsplan den Festsetzungen des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung Nr. I „Kalisalzlagstätten Zielitz mit den Bergwerksfeldern I, II und III (untertägig)" nicht entgegen.

Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherstellen. Mit der Planung sollen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Unternehmens hergestellt werden.

3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Flechtingen, nordwestlich der Landesstraße L25. (siehe Bild 1)

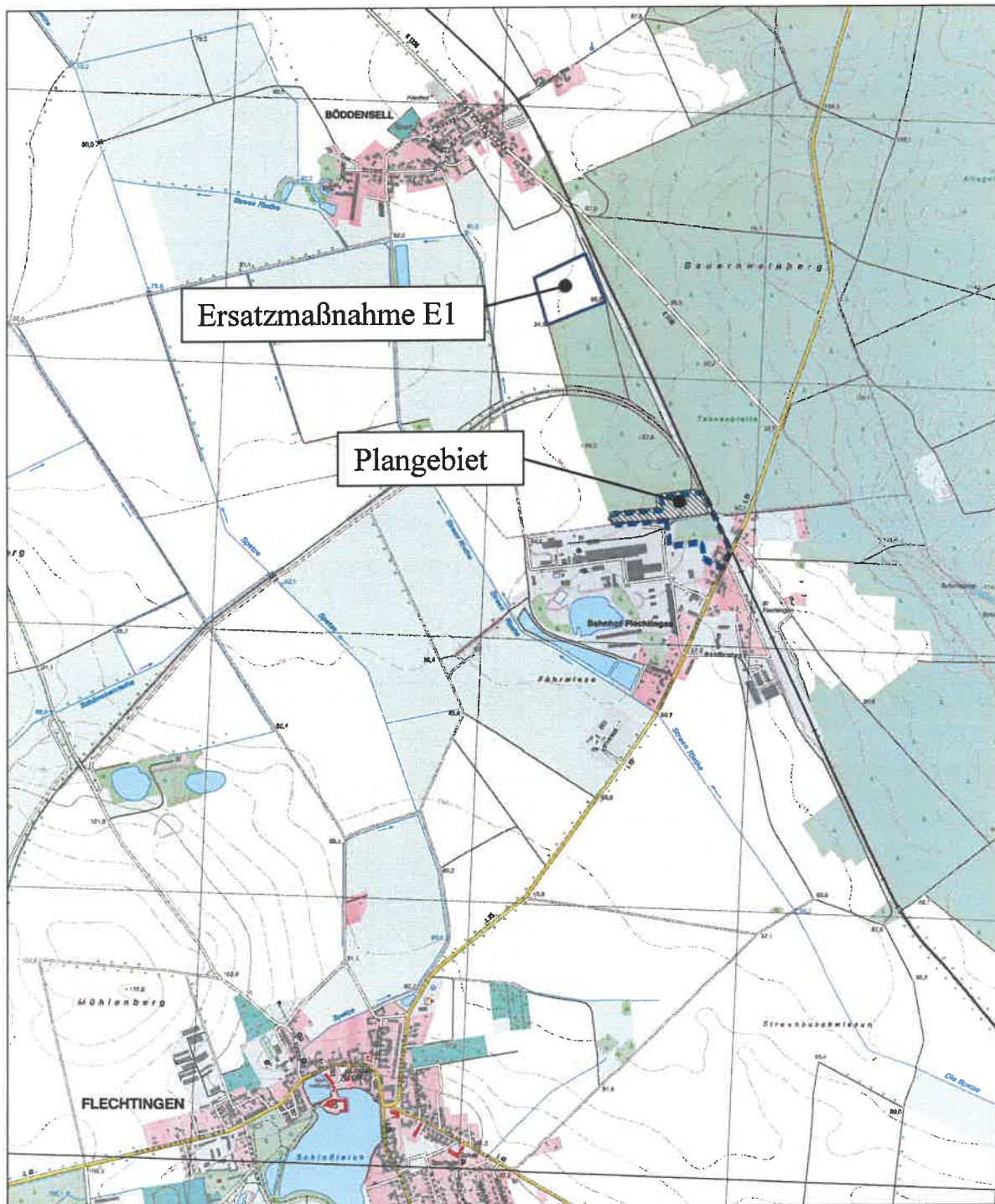


Bild 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt westlich an die Bahnlinie Haldensleben-Oebisfelde. Im Süden und Westen grenzt das vorh. Betriebsgelände der Rockwool GmbH an das Plangebiet. Im Norden grenzt Wald an das Plangebiet.

Südlich grenzt an das Plangebiet auch vorh. Bebauung die auch zum Teil als Wohngebäude genutzt werden.

Die Bilder 2 bis 6 zeigen die das Plangebiet umgebende Bebauung, bzw. Nutzung.



Bild 2: Nördliche Grenze des Rockwool Betriebsgeländes



Bild 3: Östliche Grenze des Rockwool Betriebsgeländes



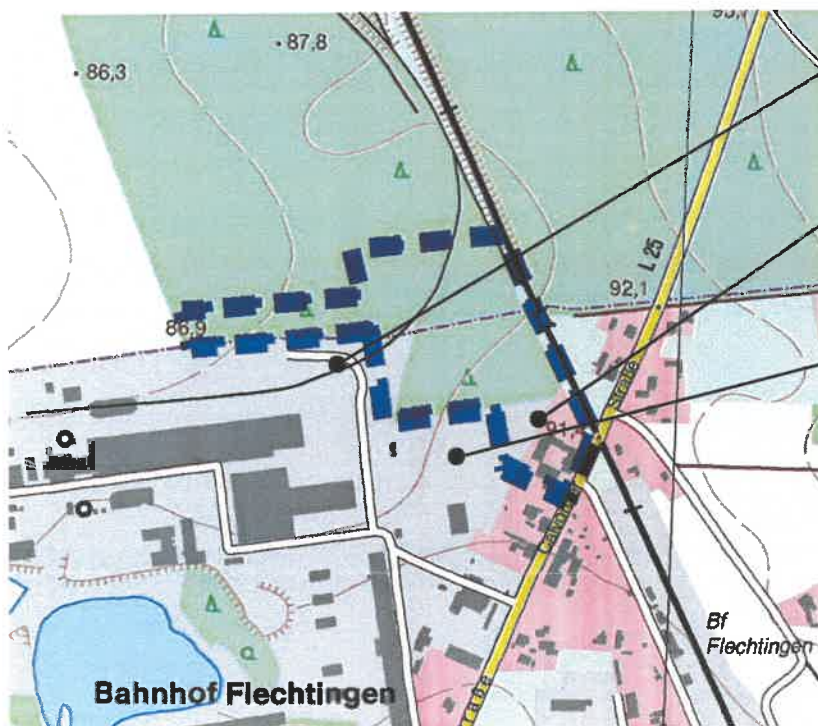
Bild 4: Südöstliche Grenze des Plangebietes



Bild 5: Südwestliche Grenze des Plangebietes



Bild 6: Vorhandene Bebauung westlich des Plangebietes



- Standpunkt 1
Bild 2 - Blick in nördliche Richtung
Bild 3 - Blick in östliche Richtung
- Standpunkt 2
Bild 4 - Blick in östliche Richtung
Bild 5 - Blick in südliche Richtung
- Standpunkt 3
Bild 6 - Blick in westliche Richtung

Bild 7: Fotostandpunkte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha, in der Gemarkung Flechtingen, und wird in der zeichnerischen Festsetzung durch die Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Dieser Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Flechtingen:

- **Flur 3**, Flurstück-Nr. 341/113, 342/113, 343/113, 344/113, 155/113, 156/113

4. Planinhalt und Festsetzungen

Das Plangebiet ist in zwei Nutzungsarten unterteilt, in Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und in „Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

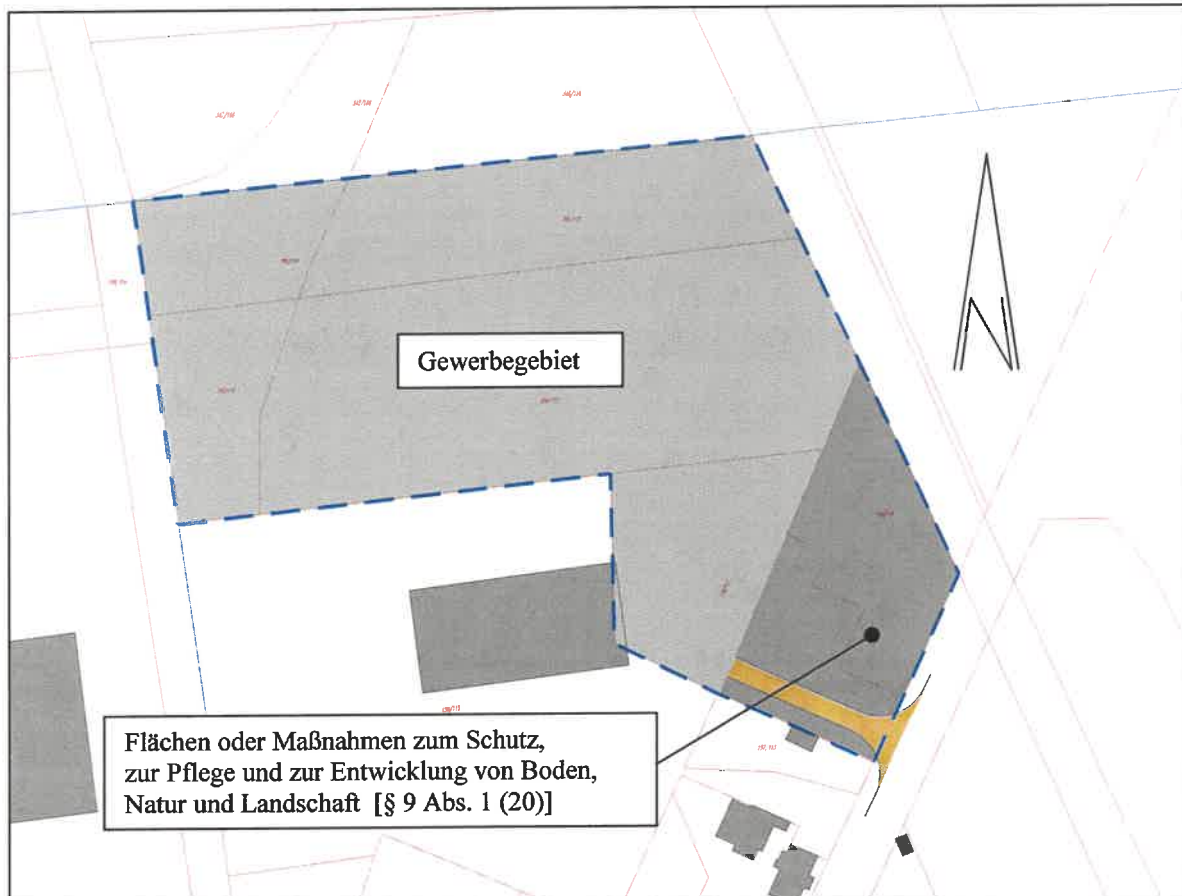


Bild 8: Aufteilung des Plangebietes

4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen entsprechend § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Auf Grund der angrenzenden Wohnnutzung werden im Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebsstätten, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht
- Betriebsstätten, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten.

4.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Bei der Planung ist auf eine Minimierung des Eingriffes in die Natur zu achten. Des weiteren ist für den erforderlichen Eingriff ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen auf dem Plangebiet zu schaffen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auch Ersatz auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes herzustellen.

Die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt wird im Umweltbericht entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben abgehandelt.

Der Umweltbericht wird mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gekennzeichnete Fläche dient als eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur. Die Nutzung und Bewirtschaftung der Fläche hat entsprechend den textlichen Festsetzungen zu erfolgen.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Umweltbericht festgesetzt.

Der Umweltbericht ist in der Anlage beigelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt.

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt.

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl handelt es sich um den Höchstwert der nicht überschritten werden darf, d. h. 20 % der Gewerbegebietsfläche dürfen nicht versiegelt werden.

4.3 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Aus diesem Grund wurde ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wurde eine Unterteilung in GE1 und GE2 entsprechend der Schallemissionen vorgenommen.

In den Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK für die Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten:

Fläche GE1 $LEK = 65 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 45 \text{ dB(A)}$ nachts

Fläche GE2 $LEK = 65 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 50 \text{ dB(A)}$ nachts.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an das vorhandene Betriebsgelände der Rockwool Flechtingen GmbH an. Die innere Erschließung des Plangebietes schließt an die vorhandenen Erschließungsanlagen an. Zusätzlich soll zur Entlastung der Hauptzufahrt die Voraussetzungen für eine weitere Anbindung an die L 25 geschaffen werden. Diese Anbindung soll ausschließlich als Ausfahrt genutzt werden. Bei der konkreten Ausführungsplanung werden der Landesbaubetrieb und das Verkehrsamt des Landkreises beteiligt und die verkehrstechnische Notwendigkeit der zusätzlichen Anbindung muss nachgewiesen werden.

4.4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorh. Leitungssystem. Eine Wasserversorgung für technologische Zwecke und die Bereitstellung von Löschwasser für das Plangebiet kann über das vorhandene Leitungssystem nicht sichergestellt werden. Die Kapazität des vorhandenen Leitungssystems reicht zur Absicherung des Grundbedarfs an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf).

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen der Rückhaltung so abzuleiten, dass eine Verschärfung der Abflussbedingungen vermieden wird. Eine gedrosselte Ableitung in das Gewässer Streen-Riethe ist prinzipiell möglich, jedoch auf max. 650 l/s beschränkt. In der Ausführungsplanung ist die Abflussmenge nachzuweisen. Die Planung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes **24.934,7 m²**

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| ➤ | Gewerbegebiet | 20.823,9 m ² |
| ➤ | Verkehrsflächen | 318,4 m ² |
| ➤ | Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 3792,4 m ² |

Die Begründung und der dazugehörige Entwurf des Bebauungsplanes haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2007 bis 31.08.2007 und vom 13.12.2010 bis 24.01.2011 öffentlich ausgelegen.

In der Sitzung vom 16.02.2011 wurde der Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat mit Beschluss gebilligt.

Flechtingen, den