

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Feuerwehr“ in Flechtingen

1. Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Flechtingen vom 19.10.2000 bildete die politische Grundlage zur Einleitung einer verbindlichen Bauleitplanung. Nach vorheriger Grundlagenermittlung bezüglich der vorhandenen Ausgangssituation am Standort wurde es für notwendig erachtet, die städtebauliche Situation zu ordnen und weiter zu entwickeln. Im Vordergrund soll die Flexibilität für eine zufriedenstellende Nutzbarkeit des Flächenpotentials stehen, ohne unverhältnismäßige Regelungsdichten.

2. Ziel und Zweck

Mit dem vorliegenden B – Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Mit dieser Arrondierung am nördlichen Ortsausgang wird gleichzeitig ein städtebaulich unerwünschtes Ausufer von baulichen Strukturen vermieden. Die Strategie des bauleitplanerischen Konzeptes liegt vor allem darin, flexible bedarfsgerechte und erschließbare Flächen der zum Rückbau bestimmten brachliegenden Kläranlage anzubieten, die Gemeinbedarfsfläche der bestehenden Feuerwehr zu integrieren und den vorhandenen Gemeindebauhof vom Bestand und von der Nutzung her zu sichern..

3. Lage im Raum

Das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich am nördlichen Ortsrand auf der rechten Seite der Bahnofsstraße in der Flur 4. Betroffen sind die Flurstücke 218; 217/1; 215; 214 und 212/1. Südlich schließen sich die Wohngebäude der Bahnofsstraße an. Östlich grenzt ein Feldweg bzw. Ackerflächen an das Plangebiet und westlich befindet sich die Bahnhofstraße L 25. Die gesamte Flächeninanspruchnahme beträgt 8455 m².

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Geltungsbereich von der früheren Nutzung her als Fläche für die Abwasserbeseitigung als Kläranlage genutzt wurde sowie hier der Gemeindebauhof stationiert ist und der Standort der Feuerwehr, war schon in der Vergangenheit eine Prägung als gewerbliche Nutzfläche vorhanden. Die Ausweisung auf dem z. Zt. noch wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft am unmittelbaren Ortsrand ist daher unkorrekt, weil sich zum Zeitpunkt des damaligen Planungsverfahrens (1991/92) auf dieser Fläche das alte Klärwerk der Gemeinde befand mit den typischen Klär- und Absetzbecken. Als landwirtschaftliche Fläche wurde dieser Bereich daher nicht genutzt.

Aus Sicherheitsgründen war das gesamte Gelände eingezäunt, so dass die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung nicht zugänglich war. Der umgebende Schutzbereich zu den Klär- und Absetzbecken wurde als Scherrasen genutzt. In Anwendung von §1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB kann somit von einer Fortentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungsart ausgegangen werden. Daraus folgernd wird von einer Entwicklung der Planung gesprochen und die Gemeinde kann den B – Plan „Gewerbegebiet an der Feuerwehr nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft setzen. Auf dem sich zur Zeit im 1. Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan wurde die Fläche des B – Planes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, so dass zukünftig auch über die Ausweisung auf der vorbereitenden Bauleitplanung eine Entwicklung vorliegt nach §8 Abs. 2 BauGB.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Sämtliche Flächen sind Eigentum der Gemeinde. Für die Planungsfläche gibt es bisher keine bau- oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Es wurden keine Veränderungssperren verhängt, naturschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch am Rande der Wasserschutzzone III, der weiteren Schutzzone. In dieser weiteren Schutzzone sind jedoch gewerbliche Nutzung möglich. Hierbei ist auszuschließen, dass ein Eindringen von Fäkalien, Ölen, Phenolen oder anderen chemischen- oder radioaktiven Chemikalien nicht stattfindet.

5.1 Gegebenheiten im Plangebiet

Die Flurstücke 218; 217/1 und teilweise 215 bilden die ehemalige Kläranlage der Gemeinde. Dieser Bereich ist durch den Neubau des Klärwerkes im Nordwesten der Gemarkung außer Nutzung. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen wie Klär- und Absetzbecken sind durch die künftigen Investoren zu beseitigen, um geeignete Flächen zur Neubebauung zu erhalten. Für den Standort besteht in diesem Bereich daher altlastenverdacht. Vor dem Rückbau sind die alten Anlagen auf eventuelle Inhaltstoffe zu überprüfen, g.g.f. sind diese zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Die dadurch entstehenden Kosten können durch die Beantragung von Fördermitteln des Landes gedeckt werden. Nach Recherchen der Gemeinde werden zur Beseitigung von „Industriebrachen“ Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe der regionalen Wirtschaftsstruktur ausgereicht. Nähere Aussagen dazu können sich die Interessenten bei der Verwaltungsgemeinschaft in Flechtingen einholen. Die Gebäudestrukturen des Flurstücks 215 werden durch den gemeindeeigenen Bauhof genutzt. Mittelfristig soll diese Nutzung auch Fortbestand haben, aus langfristiger Sicht wurden die Flächen in das Planungskonzept des B – Planes einbezogen. Der bereits vorhandene Feuerwehrstandort wurde aus erschließungstechnischen Gründen in die Planung mit einbezogen. (siehe dazu Pkt. 9 Verkehrsplanung) Des weiteren befindet sich parallel zur L 25 teilweise der Rad- / Gehweg in Richtung Bahnhof im Plangebiet, dieser wird mit einem Geh-; Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, diesen Flächenanteil sowie den verbleibenden Grünstreifen zwischen Rad- Gehweg und Fahrbahn als separate Flurstücke herauszulösen und nicht an einen späteren Gewerbetreibenden mit zu veräußern.

6. Planinhalte

6.1 *Art der baulichen Nutzung*

Der größere Flächenteil (ca. 5398 m²) des Geltungsbereiches wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die verbleibende Fläche (ca. 3057 m²) wird als Gemeinbedarfsfläche mit der konkreten Zweckbestimmung „Freiwillige Feuerwehr“ ausgewiesen. Zufahrten sowie die gesamte Ver- und Entsorgung erfolgt über die Gewerbegebietsfläche, daher wurde die Gemeinbedarfsfläche in den Geltungsbereich integriert um somit deren Erschließbarkeit zu sichern.

6.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßigkeit sowie durch die Vorgabe der max. Gebäudehöhe GH festgelegt.

Nachfolgende Regelungen wurden getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	:	0,8
Geschoßigkeit	:	II
Gebäudehöhe GH	:	max. 8,00 m
		bezogen auf die OK der Erschließungsfläche

Die vorgegebene Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch technologisch erforderliche Gebäude- oder Anlagenteile wie z.B. Spänetürme oder Aufzugsschächte überschritten werden.

6.3 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche werden Baufenster festgesetzt, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind. Durch das Baufenster wird die Platzierung der Baukörper auf dem Plangebiet bestimmt. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der BauO LSA in Verbindung mit den Baugrenzen regeln die Anordnung der Baukörper zu den Grundstücksgrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches parallel zur L25 sind auf Grund der vorhandenen Leitungssysteme von jeglicher Bebauung und eingeschränkt von Bepflanzung freizuhalten.

6.4 *Immissionsschutz*

Die Ausweisung als Gewerbegebiet entfaltet nachbarschaftsschützende Wirkung. Dies betrifft an diesem Standort die sich ca. 150 m entfernt befindlichen Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 wurden unter Einbeziehung der Erläuterungen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schallschutzpegeln in B – Plänen herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Immissionsschutz, prognostizierte Regelwerte vorgegeben. Basierend auf zu erwartende Lärmimmissionen für nicht erheblich störende gewerbliche Nutzungen und dem zumutbaren Störungsgrad der Nachbarschaft ergab sich ein FSP von 57,5/42,5 dB (A)/m² (Tag / Nacht). Dieser Wert entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes und hat damit keine konfliktauslösende Wirkung auf das betroffene benachbarte Mischgebiet.

7. Umweltverträglichkeit

Das Gewerbegebiet und die gemäß § 8 BauNVO auf dieser Fläche zulässigen Nutzungen unterliegen keiner UVP – Pflicht in Anwendung der Anlage 1 zu den §§ 3 – 3c UVPG. Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ist daher nicht relevant.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch das Büro Brokof und Voigts wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Hier wurde eine Bilanzierung nach dem „Osnabrücker Modell“ vorgenommen. Danach ergab sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1100 m². Innerhalb des Plangebietes wurde die Ausgleichsmaßnahme A 1 festgelegt. Hiermit verbunden sind Pflanzgebote auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgelegten Flächen. (siehe textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung)

9. Verkehrsplanung

Das Plangebiet ist direkt von der Landesstraße L 25 über die vorhandene Zufahrt erschließbar. Zusätzliche Anbindungen an die L 25 sind nicht vorgesehen obwohl das Verkehrsaufkommen der L 25 durch die neue Umgehungsstraße stark zurückgegangen ist. Die innere Erschließung wurde nicht vorgegeben, sie ordnet sich den Erfordernissen der möglichen Investoren unter. Die Erschließung der Feuerwehr ist gegeben sie genießt Priorität und ist jederzeit auch während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Da sich das Flurstück 215 im Eigentum der Gemeinde befindet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Feuerwehr nicht erforderlich. Erst bei der Veräußerung dieses Flurstückes muss sich die Gemeinde das Wegerecht für die Feuerwehr sichern. Wie bereits erwähnt, tangiert im unteren Planbereich ein vorhandener Rad- / Gehweg das Plangebiet. Dieser wurde als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- / Gehweg ausgewiesen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Versorger ist der Wasserverband Börde – Westfläming mbH Magdeburg. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen dem Rad / Gehweg und der südlichen Baugrenze befindet sich eine Hauptversorgungsleitung der TWM, von der aus Trinkwasserversorgung erfolgt. Durch die Vornutzung als Kläranlage sind die vorhandenen Wasseranschlüsse zu nutzen bzw. über Hausanschlüsse neu zu beantragen. Weitere Aussagen zu Versorgungsmengen und Druckverhältnissen können erst erfolgen, wenn die benötigte Abnehmermenge der Gewerbetreibenden bekannt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur noch eine Wirtschaftseinheit auf der zur Verfügung stehenden Fläche ansiedeln kann.

10.2 *Schmutzwasserableitung*

Der Ort Flechtingen wird im Trennsystem entsorgt. Die Entsorgung der noch nicht erschlossenen Flächen ist ansonsten über Hausanschlüsse an den Schmutzwasserkanal innerhalb des Radweges der Bahnhofstraße möglich.

10.3 *Niederschlagswasser*

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der versiegelten Wege und Lagerflächen ist 100 %-ig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern unter Beachtung der §§ 150 und 151 des Wassergesetzes LSA.

10.4 *Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung kann nicht aus dem Trinkwassernetz abgesichert werden. Die erforderliche Menge von 96 m³ für 2 Std. kann gemäß der technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 aus dem sich auf der gegenüberliegenden Seite befindlichen Kleingewässers „Helert“ entnommen werden. Entsprechende frostfreie Entnahmeverrichtungen entsprechend der DIN 14210 und 14244 sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Flechtingen herzustellen.

10.5 *Elektroversorgung / Gas*

Auch diese Medien liegen im Seitenbereich- bzw. innerhalb der Bahnhofstraße an. Über Hausanschlüsse ist die Versorgung des Gebietes geplant. Dazu sind Abstimmungen mit dem Versorger, der Avacon Gardelegen, vor Baubeginn vorzunehmen.

10.6 *Abfallentsorgung*

Das Plangebiet ist durch das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen direkt vom öffentlichen Straßenraum zu den turnusmäßigen Abfuhrterminen sowohl von Restmüll als von Wertstoffen zu entsorgen.

Wenn es die innere Erschließung zulässt und auf Grund der zur Verfügung stehenden Freiflächen ist auch eine direkte Abfuhr von den Grundstücken möglich.

10.7 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im Zuge der Trägerbeteiligung ergaben sich Hinweise auf die Geltendmachung von vorhandenen Kabel-, bzw. Leitungstrassen innerhalb des Planungsgebietes. Diese wurden nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen und mit einem Leitungsrecht gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der Versorgungsträger versehen (TWM und der Avacon).

11. **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind durch die Gemeinde nicht angedacht. Die Gemeinde plant, die Flächen direkt an Investoren oder Gewerbetreibende zu veräußern.

12. Umsetzung

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss und dessen ortsüblicher Bekanntmachung können gemäß der Festsetzungen und Vorgaben des B – Planes Vorhaben bauordnungsrechtlich beantragt werden.

13. Grünordnung

Wie bereits erwähnt wurde durch ein Fachbüro ein Grünordnungsplan zum B – Plan Gewerbegebiet „An der Feuerwehr“ erstellt. Innerhalb dieser Fachplanung wurden Belange von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet. Diese Fachplanung wird der Begründung als Anlage beigelegt. Somit erhalten die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Fachplanes abschließende Wirkung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach erfolgter Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahme nach dem „Osnabrücker Modell“, ergab sich unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme A 1 ein Defizit von 1100m² Ersatzpflanzung einer bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche als externer Ausgleich gemäß §1a BauGB. Dieser externe Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1100m² wird innerhalb des Ersatzflächenpools an der Hainebrauke von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. In der Flur 4 auf den Flurstücken 1139; 1140 und 1147 in der Gemarkung Flechtingen sind die Gehölzpflanzungen in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu leisten. Innerhalb eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde und dem künftigen Investor wird je nach Flächeninanspruchnahme der Anteil des Ausgleichsflächenbedarfes festgelegt und der zeitliche Rahmen der Durchführung bestimmt. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist die vertragliche Vereinbarung zu schließen.

Haldensleben, 2004-07-22

aufgestellt :