

## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan „Südlich der Bahn“ 2. Änderung und Erweiterung

#### Planungsanlass:

Der Dämmstoffhersteller JACKON hat 2021/2022 folgende Vorhaben am Produktions- und Verwaltungsstandort in Mechau geplant:

- Erweiterung des Verwaltungsgebäudes um einen Anbau
- Sicherung einer produktionsnahen Zone für Lager- und Nebennutzungen nördlich der Werkshallen; konkret ist die Errichtung einer Tank- und Versorgungsanlage für Isobutan sowie eine Pflasterung von Bedarfslagerflächen geplant
- Errichtung von neuen LKW-Stellplätzen und Außenlagerflächen westlich der vorhandenen Lager- und Kommissionshallen
- Errichtung einer Außensiloanlage für Zementmörtel nördlich der Produktionshalle V für Bauplatten
- Schaffung einer verkehrlichen Verknüpfung des Werksgeländes mit dem südlich vorhandenen Gewerbegebiet, um z.B. den LKW-Verkehr dort abfertigen zu können.

Die MVV EnergySolutions GmbH möchte einen Havariewall an der bestehende Biogasanlage errichten.

Für ein Teil der o.g. Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### Planungsziele:

Die Stadt Arendsee möchte den in Mechau bestehenden Hauptsitz der Firma JACKON Insulation GmbH an der Ritzlebener Straße Nr. 1 planungsrechtlich absichern und die Weiterentwicklung dieses europaweit agierenden Betriebes am Standort Mechau ermöglichen. In das neu abgegrenzte Sondergebiet Schaumstoffe werden folgende Randflächen (die im bisherigen Bebauungsplan zumeist als Grünflächen Schutzpflanzung ausgewiesen waren) neu einbezogen:

- Vorflächen am Ritzlebener Straße, die für die Erweiterung des Hauptverwaltungsgebäudes benötigt werden,
- Vorflächen am Ritzlebener Straße, die als Mitarbeiter- und Besucherstellplätze benötigt werden,
- alle vorhandenen Zufahrten zur Ritzlebener Straße,
- eine neue Zufahrt westlich der Biogasanlage, um eine direktere Erschließung der westlichen Erweiterungsflächen zu ermöglichen,
- eine Umfahrt nördlich der heutigen Produktions- und Lagerhallen, die für den betriebsinternen Verkehr und als Feuerwehrumfahrt benötigt wird.
- Randflächen nördlich dieser Umfahrt, auf denen produktionsnahe Lagernutzungen und Nebenanlagen vorhanden sind, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die planerische Neuordnung der Art der baulichen Nutzung in der Randzone zielt insgesamt darauf, den Fortbestand und die Entwicklung der vorhandenen Gewerbenutzung zu gewährleisten und eine bedarfsgerechte Erschließung zu ermöglichen. Der veraltete Bebauungsplan soll durch diese Überplanung an die örtlichen Realitäten angepasst werden. Planerisch werden durch diese Neuordnung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung in erheblichen Umfang aufgehoben. Zudem werden auch erhebliche Pflanzaufgaben innerhalb des Sondergebietes aufgehoben. Um die naturschutzrechtliche Kompensation am Standort weiterhin zu gewährleisten, werden deshalb teilweise auch bisherige Sondergebietsflächen (insbesondere am westlichen Rand) in Grünflächen umgewandelt. Auch betriebliche Nebenanlagen, die eher Grünflächencharakter aufweisen (Regenwasserbeseitigungsflächen, Feuerlöschteich, vorhandenes Gehölz) werden aus Gründen der Eingriffsminimierung zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.

Die Sondergebietsausweisung ist so angelegt, dass in der gesamten Breite der heutigen Produktionsanlagen weitere Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen gegeben sind (240m ausgehend von Halle V).

Weiterhin soll eine verkehrliche Verknüpfung des Werksgeländes mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Südlich der Bahn – Erweiterung“ geschaffen werden, so dass perspektivisch eine Werkserweiterung auch nach Süden im beplanten Bestand möglich wird.

Die am Standort vorhandene Biogasanlage dient der Wärme- und Stromversorgung des Industriebetriebes. Die Biogasanlage soll im Zuge dieser Überplanung als Sondergebiet Bioenergie mit abgesichert werden, ohne jedoch zusätzliche Entwicklungsflächen vorzusehen. Der notwendige Havariewall wird in der Grünfläche Schutzpflanzung zugelassen.

**Standortalternativen:**

Es ist planerischer Wille, den verkehrlich gut erschlossenen und landesplanerisch abgesicherten Industriestandort in Mechau planerisch abzusichern und zu stärken. Der Standort, der bereits in weiten Teilen mit einem Dämmstoffwerk und einer Biogasanlage bebaut ist, hat sich als und funktionsstüchtig erwiesen und hat bisher keine städtebaulichen Probleme verursacht. Daher kommen grundlegende Standortalternativen nicht in Betracht.

**Planungsalternative 1**

Im Bereich der Biogasanlage der MVV EnergySolutions hätte das Sondergebiet Dämmstoffe beibehalten werden können. Auf diese Planungsalternative wurde jedoch verzichtet, weil eine Biogasanlage als eigenständige Hauptnutzung (eines gesonderten Betreibers) in einem Sondergebiet Dämmstoff nicht zulässig wäre. Ziel dieser Planung war es gerade, den vorhandenen baulichen Bestand im vollen Umfang zu legitimieren und damit auch eine nachhaltige Energieversorgung des Dämmstoffwerkes sicherzustellen.

**Planungsalternative 2**

Um die hohen Bepflanzungsaufgaben im Bereich des Werksgeländes aufheben zu können, wurden zukünftige Entwicklungsflächen im Westen zurückgenommen. Alternativ hätte man auch neue Kompensationsflächen für diesen Zweck im Außenbereich kaufen und beplanen können. Auf diesen Weg wurde verzichtet, weil der Erweiterungsbereich (240m von der Halle V nach Westen) als hinreichend groß eingeschätzt wird. Zudem verfügt die Firma JACKON Insulations auch über eine große Gewerbefläche im südlich angrenzenden Gewerbegebiet, die im Zuge dieser Planung besser an die Hauptzufahrt angebunden wird.

**Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Schutzgut Fläche: Der 23,79 ha große räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Zuge dieser Überplanung um 0,49 ha nach Norden (durch Einbezug eines früheren Bahnweges) und um 0,15 ha nach Süden (zum Anschluss an den Nachbarbebauungsplan) erweitert. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes müssen die Sondergebietsflächen um 1,89 ha verringert werden, um die bisherigen Bepflanzungsaufgaben ausgleichen zu können. Zusätzliche Verkehrsflächen / Zufahrten nehmen eine Fläche von 0,08 ha in Anspruch. Die vorliegende Gesamtplanung nutzt vorhandene Flächenpotentiale und hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden: Durch die Verkleinerung der Sondergebietsflächen verringert sich die maximal zulässige Flächenversiegelung insgesamt (um ca. 1,374 ha) gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Daher entstehen keine zusätzlichen Eingriffe durch Bodenversiegelung. Das Schutzgut Boden wird planerisch nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser: Der für den Wasserhaushalt wichtige natürlichen Boden wird in größerem Umfang im Plangebiet erhalten werden. Es sind Grünflächen für eine naturnahe Regenwasserversickerung planerisch vorgesehen. Da das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort fachgerecht zurückgehalten und durch einen Bodenfilter versickert wird, werden der Wasserhaushalt sowie die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die weitere Betriebsentwicklung des Dämmstoffwerkes lässt jedoch keine mit Stoffeinträgen verbundenen, über das bisherige Maß hinausreichenden Beeinträchtigungen erwarten. An der Biogasanlage darf infolge dieser Planung ein Havariewall errichtet werden, so dass Umweltschäden im Havariefall vermieden werden können.

Schutzgut Pflanzen: Der für den Schutzgut Pflanzen wichtige natürlichen Boden wird in größerem Umfang im Plangebiet erhalten. Die Rücknahme von Bepflanzungsvorgaben innerhalb des Sondergebietes wirkt sich negativ, die Vergrößerung der Grünflächen positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus. Bei der Neuordnung des Grünrahmens wurden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung im erheblichen Umfang zurückgenommen zugunsten der Ausweisung von differenzierten Grünflächenfestsetzungen, die besser an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasst sind. Wenn die festgesetzten Pflanzmaßnahmen umgesetzt sind, wirkt sich die Planung positiv auf das Schutzgut Pflanzen aus.

Schutzgut Fauna: Bau- und anlagebedingt wird Lebensraum für die Fauna durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen im Plangebiet verloren gehen. Zudem werden Tiere im Plangebiet sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung verdrängt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG sind unter Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag vorgesehener Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bei Berücksichtigung der Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz und der am Eingriffsort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auszugehen.

Schutzgut biologische Vielfalt: Insgesamt wird sich die Vielfalt an Biotopstrukturen im Geltungsbereich gegenüber dem Realzustand nicht verringern. Gegenüber dem bisherigen Ortsrecht, welches nur zwei Grünflächen-Typen vorsah, wird sich die biologische Vielfalt infolge dieser Planung erhöhen. Vor diesem Hintergrund lässt die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt erwarten.

Schutzgut Klima / Luft: Durch die gegenüber dem Ist-Zustand zu erwartende Flächenversiegelung wird sich das Mikroklima im Plangebiet geringfügig verschlechtern. Da ein hinreichender Frischluftaustausch über die umliegenden Freiflächen im Süden und Osten gewährleistet ist, kann in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Verschlechterung der Luftverhältnisse ausgegangen werden.

Klimaschutz: Zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen empfiehlt die Stadt, erneuerbare Energien zu nutzen bzw. Maßnahmen zur effizienten Energienutzung zu treffen. Die bestehende Biogasanlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung des Dämmstoffwerkes bei. Sie wird planerisch gesichert.

JACKON Insulations trägt mit seinen europaweit ausgelieferten Dämmstoffen maßgeblich zur Vermeidung von CO<sub>2</sub> im Bausektor bei.

Schutzgut Landschaft: Der Freiraumverlust durch die geplante Betriebserweiterung wird im Vergleich zum bisherigen Landschaftserleben kaum wahrnehmbar sein. Daher wird das Schutzgut Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden zudem durch neue Pflanzmaßnahmen abgemildert.

Schutzgut Mensch: Im Vergleich mit der bestehenden Situation ist für das Schutzgut Mensch nicht von einem erheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung auszugehen. Insgesamt lässt die Planung gegenüber dem bisherigen Zustand keine relevante Verschlechterung erwarten.

Sonstige Schutzgüter: Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt worden:

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
2. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(1) BauGB
4. Zweite Behördenbeteiligung der Behörden/TÖB und Gemeinden gem. § 4(2) BauGB.

**Zu 1.)** Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde der Bebauungsplanvorentwurf im Zeitraum vom 08.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 öffentlich ausgelegt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**Zu 2.)** Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist nach Bekanntmachung vom 13.07.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**Zu 3.)** Übersicht über die im ersten Behörden-Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen:

Obere Landesplanung (Ministerium für Infrastruktur und Digitales 30.09.2021)

- Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Altmark 09.09.2021)

- In Aufstellung befindliche Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.

Untere Landesplanung (Altmarkkreis Salzwedel, 28.09.2021)

- Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Obere Immissionsschutzbehörde (LVWA 28.09.2021)

- keine Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes.

Obere Naturschutzbehörde (LVWA 08.09.2021)

- Umweltschadensgesetz (insbesondere § 19 BNatSchG) und Artenschutzrecht ist zu beachten.

Untere Naturschutzbehörde / Untere Waldbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 28.09.2021)

- Ein Umweltbericht ist zur öffentlichen Auslegung vorzulegen.
- Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist zu überarbeiten.
- Vorschlag für Artenschutzmaßnahmen
- Für die geplanten Gehölzflächen ist ein Erstaufforstungsantrag zu stellen.

Untere Bodenschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 28.09.2021)

- keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten für den Planungsraum erfasst
- Hinweise zu den gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz

Untere Wasserbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 28.09.2021)

- Hinweise zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung und zum Wasserrecht (WG LSA, WHG)
- Hinweise auf wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse, z.B. beim Einleiten von Niederschlagswasser, bei Grundwasserabsenkung, Herstellung von Teichen
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist genehmigungs- und anzeigepflichtig.

Landesamt für Geologie und Bergwesen (22.09.2021)

- Belange des Bergbaus und der Geologie nicht berührt
- Hinweise zur Planung von Versickerungsanlagen

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA 14.09.2021)

- Auf die rechtlichen Vorgaben beim Auftreten von Bodenfunde soll hingewiesen werden.

Untere Bau- und Planungsbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 28.09.2021)

- Die Biogasanlage sollte in der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen und es sollten ebenfalls Festsetzungen für den Bereich getroffen werden.
- Im Bebauungsplan sollten die Zu-/ Abfahrtsbereiche dargestellt werden.
- Hinweise zur B-Plan-Begründung und zum Verfahren.

Versorgungsträger (Avacon Netz GmbH, Betrieb Spezialnetze, 28.09.2021)

- Eine sich außer Betrieb befindliche Gashochdruckleitungen führt durch das Plangebiet und darf nicht überbaut werden.
- Für Arbeiten im Bereich der stillgelegten Gashochdruckleitung, muss diese zurückgebaut werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist unter Berücksichtigung der Abwägungsbeschlusses zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Bauleitplanverfahren überarbeitet worden.

**Zu 4.)** Übersicht über die im zweiten Behörden-Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen, soweit sie neue Aspekte enthalten:

Untere Naturschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 22.09.2022)

- Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung dahingehend zu überarbeiten ist, dass der Ist-Zustand

- anhand der Biotoptypenkartierung von 2020 zu berechnen ist.
- Weitere Hinweise zum Natur- und Artenschutz.
- Untere Bau- und Planungsbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, 22.09.2022)
- Im Bebauungsplan sollten die Zufahrten zum südlichen Gewerbegebiet als Gewerbegebiet dargestellt werden.
- Deutsche Telekom Technik GmbH (18.08.2022)
- Sollte die bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen, sollte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Die im zweiten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen des Abwägungsbeschlusses sachgerecht abgewogen. Hinweise sind in geringen Umfang in Plan und Begründung ergänzt worden bzw. als Information an den Vorhabenträger weitergegeben worden. Das Planungskonzept und die Eingriffsberechnung bleiben unverändert.

**Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der verbindlich geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Arendsee, den

.....  
- Bürgermeister -