

## Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	5
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

## 1. Ziel der Planaufstellung

Die Firma Neumann Transport und Sandgruben GmbH & Co KG betreibt seit 1992 am Standort Reesen einen Sandtagebau einschließlich einer nach BImSchG genehmigten Aufbereitungsanlage für das Brechen und Klassieren von Gestein und die Behandlung von Bauabfällen und Bodenaushub. Am 05.10.2009 wurde durch den Landkreis Jerichower Land die Errichtung einer Deponie der Deponieklasse I nach § 31 Abs. 2 KrW AbfG für den Sandtagebau Reesen festgestellt und genehmigt. Die Deponie Reesen GmbH & Co. KG hat im November 2011 die Deponie in Betrieb genommen und befindet sich derzeit in der Ablagerungsphase auf 2 Deponieabschnitte (Abschnitt 1 und Abschnitt 2A).

Der Standort umfasst die durch die Mitteldeutsche Schlacken Union GmbH & Co.KG (MDSU) betriebenen Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung / Beseitigung von mineralischen Abfällen. Für den Standort wurden bisher drei vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.82 für das Sondergebiet "Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung/Beseitigung von mineralischen Abfällen" in der Ortschaft Reesen, rechtsverbindlich seit 07.12.2011
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.86 für "Ablagerungen und Bauschuttrecycling" an der Deponie Reesen, rechtsverbindlich seit 05.11.2012
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.91 für das Sondergebiet "Errichtung und Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendungsfähige Materialien" an der Deponie Reesen, rechtsverbindlich seit 11.10.2013

Der Standort hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Das Aufkommen an recycelbaren Stoffen ist deutlich gestiegen, die Aufbereitungstechnologien wurden stetig verbessert, mit dem Ziel einen höheren Anteil der Reststoffe wieder dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen.

Mit der Zusammenführung der vorgenannten Bebauungspläne und der damit verbundenen neuen Strukturierung der am Standort Reesen befindlichen Gewerbeflächen soll eine durch geschlossene bauliche Anlagen und einen Gehölzstreifen geprägte Abgrenzung der Betriebsflächen der Neumann-Gruppe gegenüber der Ortschaft Reesen geschaffen werden.

Mit den gesammelten Erfahrungen der letzten Jahre sowie der Weiterentwicklung und Optimierung von Prozessen und Abläufen ergaben sich neue Ansätze, die eine Zusammenführung der vorhandenen Bebauungspläne und der damit einhergehenden Neustrukturierung notwendig machten.

Durch die Errichtung einer neuen ca. 6.500 m<sup>2</sup> großen Halle zur Vorbehandlung der angelieferten Rohschlacken und zusätzliche Bandförderanlagen zur Aufbereitungshalle sollen die Transporte minimiert, Emissionen durch Radladerbewegungen gemindert und die Betriebsabläufe wirtschaftlicher gestaltet werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und zur Optimierung der innerbetrieblichen Stoffströme muss die Errichtung der Halle im Westen des Plangebietes erfolgen. Weiterhin soll südlich an der Halle angrenzend ein mit Asphalt befestigter Lagerplatz zur Annahme errichtet werden. Dafür ist die Verkleinerung des Erdstofflagers mit den für die Abdeckung der Deponie vorgesehenen Erdstoffen nach Süden erforderlich. Das Erdstofflager ist nicht in der bisher festgesetzten Größe erforderlich, da die Rekultivierung der Deponie abschnittsweise für die bereits abgeschlossenen Deponierungsabschnitte erfolgt. Zur Abgrenzung der Betriebsflächen gegenüber der Ortschaft Reesen und zur Verbesserung der Einbindung des Gewerbestandes in das Landschaftsbild soll an der Westgrenze des Geländes ein breiter Gehölzstreifen angelegt werden, der die Eingrünung des Standortes sichert und sich später weiter nach Süden bis zur Gemarkungsgrenze von Reesen fortsetzen soll. Die aktuellen Planungen erfordern eine Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne und eine geringfügige Ergänzung nach Südwesten für die Anpflanzung von Gehölzen.

Zur Vereinheitlichung der funktionell eng verflochtenen Planungen und zur Reduzierung des Verfahrensaufwandes für die drei bestehenden Pläne hat der Stadtrat der Stadt Burg beschlossen, die vorhabenbezogenen Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan zusammen zu führen und die geänderten Planungsziele in diesen Plan einzuarbeiten. Formell handelt es sich daher um

eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, für den das bestehende Planungsrecht als Ausgangszustand heranzuziehen ist. Der Begründung bedürfen im vorliegenden Planverfahren nur die Änderungen, die gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bisher nicht zulässig waren und neue Baurechte im Geltungsbereich begründen. Aufgrund des Entfalls der Vorhabenbezogenheit ermöglicht der Bebauungsplan eine flexiblere Umsetzung, so dass der Betrieb im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Betriebsabläufe ändern und optimieren sowie an geänderte rechtliche Rahmenbedingungen anpassen kann.

Das Vorhaben der Errichtung einer Halle zur Vorbehandlung und eines Lagerplatzes für die Anlieferung der Rohschlacken sind gemäß der wirksamen Bebauungspläne in den geplanten Bereichen bisher nicht zulässig. Die Neuaufstellung und Änderung des Bebauungsplanes ist somit städtebaulich erforderlich. Das plangegegenständliche Vorhaben dient dem sachgerechten Umgang mit Abfällen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7e BauGB und den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB.

Weiterhin werden durch die Anlage des Gehölzstreifens die Belange des Schutzes des Landschaftsbildes gefördert.

## 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 08.06.2020 bis zum 23.06.2020. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.06.2020 zum Vorentwurf und vom 08.10.2020 zum Entwurf um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Jerichower Land vorgebracht. Die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land wurde teilweise berücksichtigt. Berücksichtigt wurden die Anregungen der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Verfahrensparallelität mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, nicht berücksichtigt werden die Anregungen der unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung des Schutzgutes Boden

Anregungen des Landkreises Jerichower Land	Stellungnahme der Stadt
untere Bauaufsichtsbehörde: Die Ausführungen unter 2.3. der Begründung sind nicht mehr aktuell, denn die 10.Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg wurde mit Datum vom 14.07.2020 vom Landkreis Jerichower Land genehmigt. Die Genehmigung wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht und die 10.Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg ist damit in Kraft getreten. Die 10.Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt Bezug auf die bisherige Planung des Unternehmens und sieht im Westen des Plangebietes die Flächen für Aufschüttungen	Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes hatte den Stand August 2020 und wurde noch vor Inkrafttreten der 10.Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes gefertigt. Sie wurde auf den aktuellen Stand nach Inkrafttreten der 10.Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben. Inzwischen ist auch die 13.Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren, die die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele beinhaltet. Die frühzeitige Beteiligung hierzu erfolgte vom 04.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.110  
Gewerbstandort "Am Reesener Triftweg" in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg

<p>aus Erdstoffen vor. Gemäß der Begründung ist nach Inkrafttreten der 10. Änderung und Ergänzung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich und vorgesehen. Somit plant die Stadt Burg anscheinend die nochmalige Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend des Entwurfes im Parallelverfahren (§8 Abs.3 BauGB). Eine Beteiligung des Landkreises Jerichower Land zur erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg für den Geltungsbereich der Planung ist bis heute noch nicht erfolgt. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren im Sinne des §8 Abs.3 BauGB vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Wird durch die Stadt Burg das Entwicklungsgebot (§8 Abs.2 BauGB) angestrebt, so kann der Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der erneuten Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend des Entwurfes Rechtskraft erlangen. Gemäß §4a Abs.4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB und die nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Zu den nach §3 Abs.2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen gehören neben dem Entwurf des Bauleitplans und seiner Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, welche somit ebenfalls ins Internet einzustellen sind.</p>	<p>bis 19.01.2021. Die Fassung des Auslegungsbeschlusses ist parallel zur Fassung des vorliegenden Beschlusses vorgesehen.</p>
<p>unteren Bodenschutzbehörde: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Hinweise: Im Bereich der Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist mit erheblichen Bodenbeeinträchtigungen durch z. B. dauerhafte Versiegelung zu rechnen. Das wird als eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bewertet. Der vorhandene Boden weist entsprechend des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landes Sachsen-Anhalt eine sehr gute Naturnähe, ein sehr gutes Wasserhaushaltspotential und eine sehr geringe Ertragsfähigkeit aus. Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind hier für das Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt. Die dominierende Bodenart ist Sand. Der Boden des Plangebietes erhält nach dem Bodenfunktionsbewertungssystem eine hohe Gesamtbewertung aufgrund seiner Naturnähe und seines Wasserhaushaltspotentials. Auf Grund der hohen Gesamtbewertung des Bodens sollten in der Planung Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden über den funktionsbezogenen Ansatz dargelegt werden. Gleichzeitig sollte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über bodenfunktionsbezogene Maßnahmen erfolgen. Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme (Pflanzungen) werden die Bodenfunktionen nicht adäquat funktional ersetzt. Für den Ausgleich des Eingriffsdefizites sollten deshalb z. B. Entsiegelungen, Rückbau von Altanlagen, Rekultivierung von Altablagerungen, Schadstoffbeseitigungen im Boden oder die Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichsmaßnahme vorrangig betrachtet werden. Nur wenn keine der vorgenannten bodenfunktionsbezogenen Maßnahmen möglich sind, kann auch eine</p>	<p>Die fachliche Bewertung nach dem Bodenfunktionsbewertungssystem kommt zu einer von der Bewertung der unteren Bodenschutzbehörde wesentlich abweichenden Einschätzung einer nur durchschnittlichen Gesamtbewertung nach dem Bodenfunktionsbewertungssystem. Die untere Bodenschutzbehörde berücksichtigt nicht die bisher gemäß Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Aufgabe der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch, die hier gemäß § 18 BNatSchG anzuwenden ist, ist der Vergleich bei Aufstellung oder Nichtaufstellung der Planung. Eingriffe die bisher zulässig waren, sind gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen. Zu berücksichtigen sind somit als Ausgangssituation, die bereits gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auf den Flächen zulässigen Aufschüttungen aus Erdstoffen. Weiterhin ist die von der unteren Bodenschutzbehörde vorgenommene Einschätzung einer sehr hohen Naturnähe unter Berücksichtigung der vor Beginn der Deponienutzung ackerbaulichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbau und erheblichen Düngergaben und der hohen Winderosion auf den Flächen auch ohne Berücksichtigung der Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsrechte nicht nachvollziehbar. Als hochwertig verbleibt allein das Wasserhaushaltspotenzial. Insofern sind die gewählten Kompensationsmaßnahmen, die auch der Verminderung der hohen Winderosion der Flächen führen, durchaus geeignet, den Eingriff in der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter zu kompensieren. Weitere schutzgutbezogene Maßnahmen wurden geprüft. Es muss festgestellt werden, dass wesentliche für eine Entsieglung geeignete Flächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff nicht zur Verfügung stehen.</p>

andere Kompensationsmaßnahme (z. B. Ersatzpflanzungen) vorgenommen werden.	Weiterhin ist festzustellen, dass bei anderen Maßnahmen in der Stadt Burg, zum Beispiel im Bereich der PV-Anlagen der Neuen Kaserne an der Zerbster Chaussee oder der LAGA, in erheblichem Umfang Maßnahmen des Bodenschutzes durch Entsiegelungen durchgeführt wurden, die zu einer nachhaltigen Aufwertung für das Schutzgut geführt haben. Der Schwerpunkt der einzelnen Kompensationsmaßnahmen kann somit auch auf anderen Schutzgütern liegen.
--	---

#### 4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Zusammenfassung von drei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zu einem Gesamtplan. Wesentliche Planungsziele sind die Errichtung einer Halle zur Vorbehandlung der Rohschlacke, die Schaffung eines Lagerplatzes, die Verlagerung und Verkleinerung des Erdstofflagers und die Anlage einer Baum-Strauchhecke am Westrand des Plangebietes. Die Planung ist verbunden mit einer Ausweitung des Sondergebietes SO (A) mit der Zweckbestimmung für Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Sortierung und Behandlung sowie Verwertung und Beseitigung von mineralischen Abfallstoffen auf die bisher als Maßnahme M2 festgesetzten Fläche und die Fläche für Aufschüttungen aus Erdstoffen. Das Erdstofflager wird in das Sondergebiet integriert.

Der wesentliche hiermit verbundene Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden. Die Böden im Sondergebiet können bis zu 80% durch Lagerflächen versiegelt und soweit erforderlich mit einer Halle mit einer Höhe bis zu 18 Meter bebaut werden. Die durch die geplante Bebauung betroffenen Böden sind aufgrund der bereits bestehenden Überplanungen nicht als hochwertig einzustufen. Die Planung beinhaltet eine wesentlich größere Fläche für Anpflanzungen als bisher. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Kompensation kann nicht vollständig schutzgutbezogen erfolgen, so dass überwiegend eine Aufwertung des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutz erfolgt während ein Eingriff in das Schutzgut Boden zurück bleibt.

Für die Umweltprüfung sind darüber hinaus die Auswirkungen durch den betrieblichen Lärm, Geruchs- und Staubemissionen auf schützenswerte Nutzungen (Wohnungen) relevant. Unmittelbare Auswirkungen durch den Betriebslärm und Gerüche sind bei Einhaltung von Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden aufgrund der Entfernung von ca. 830 Metern zum nächsten Wohngebäude im Mischgebiet nicht zu erwarten.

#### 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben steht in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit den Anlagen der Abfallaufbereitung und der Deponie. Eine räumliche Nähe zur Abfallbehandlungsanlage und zur Deponie ist zum wirtschaftlichen Betrieb der Anlage Voraussetzung. Insofern kommen nur alternative Standorte im unmittelbaren Umfeld der Abfallbehandlungsanlage zur Auswahl. Die Flächen südlich und westlich der Deponie und nördlich des Erschließungsweges sind Ackerflächen auf natürlich gewachsenen Böden. Auf diesen Flächen wäre der Eingriff in die Bodenfunktion erheblich größer als im Plangebiet mit dem bereits genehmigten Kiessandabbau. Östlich grenzt eine aufgelassene Sandgrube an, auf der sich bereits Feuchtbereiche gebildet haben und die eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Im unmittelbaren Umfeld der Abfallbehandlungsanlage ist die gewählte Plangebietsfläche daher besonders geeignet.

Weiterhin zu untersuchen ist die Nullvariante. Das Plangebiet würde dann entsprechend den bisher wirksamen Festsetzungen bebaut. Bei Verzicht auf die Durchführung des Planvorhabens wären jedoch auf jeden Fall Alternativen erforderlich, um die Abfallaufbereitung entsprechend den durch die Abfallbehörde festgelegten Bedingungen durchführen zu können.

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.110 Gewerbestandort "Am Reesener Triftweg" in der Ortschaft Reesen der Stadt Burg steht die Förderung der Belange einer geordneten Abfallentsorgung, der Abfallvermeidung durch Wiederverwendung von Abfallstoffen und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der durch die Planaufstellung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt kann durch planexterne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange durch die Planung ist nicht erkennbar.

Burg, Februar 2022

Philipp Stark  
Bürgermeister