

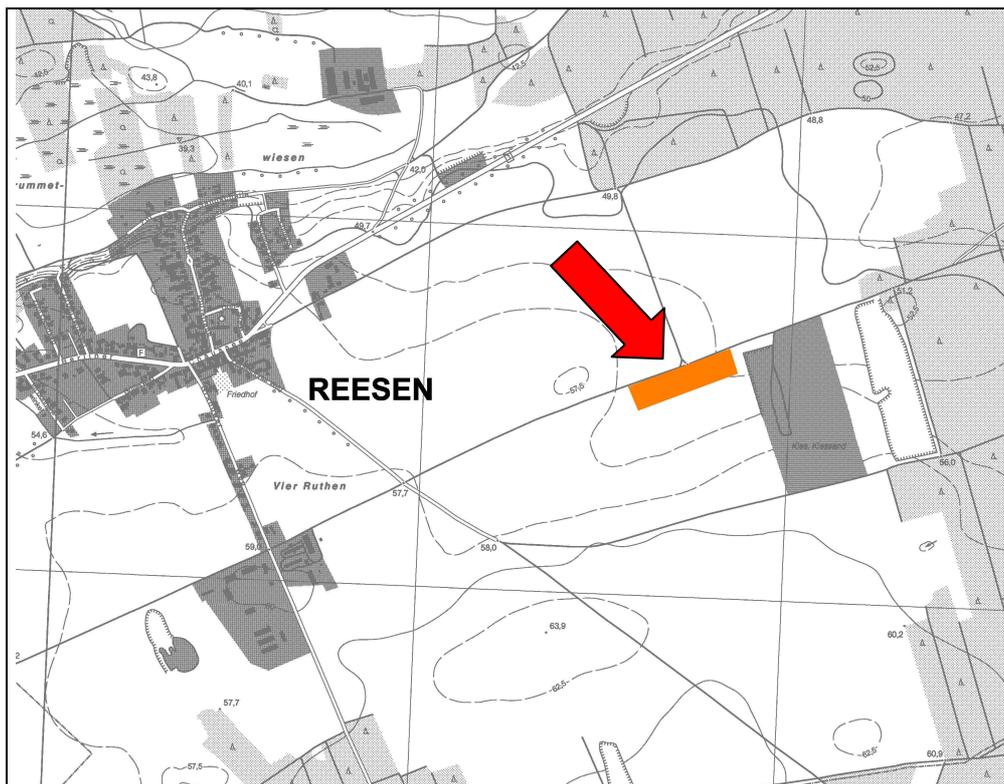


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91
Sondergebiet "Errichtung und Betrieb einer Lager-
fläche für wiederverwendungsfähige Materialien
an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen**

Urschrift



Ausschnitt aus der topografischen Karte

TK 10 12/2009 © LVermGeoLSA AZ: A18/1-3699509

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Telefon Nr. 039204/911660 Fax 911670**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.5. Landschaftsplan der Gemeinden Grabow und Reesen	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen	8
4. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4. Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung	10
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5. Durchführung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.2. Wirtschaftliche Belange	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.4. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16
TEIL B Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	17

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 Sondergebiet "Errichtung und Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendungsfähige Materialien an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung vom 20.05.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Firma Neumann Transport und Sandgruben GmbH & Co KG betreibt seit 1992 am Standort Reesen einen Sandtagebau einschließlich zweier nach BImSchG genehmigter Aufbereitungsanlagen für die Behandlung von Baggergut und für das Brechen und Klassieren von Gestein und die Behandlung von Bauabfällen und Bodenaushub. Zur Nachnutzung des Sandtagebaus wurde am 05.10.2009 durch den Landkreis Jerichower Land die Errichtung einer Deponie der Depo-nieklasse I nach § 31 Abs. 2 KrW AbfG für den Sandtagebau Reesen festgestellt und genehmigt. Derzeit wird die Bodenabdichtung der Deponie errichtet.

Für die Abfallaufbereitungs- und Sortieranlagen wurde der Bebauungsplan Nr. 82 Sondergebiet "Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung / Beseitigung von mineralischen Abfällen" in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg im Jahr 2010 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.12.2011 rechtsverbindlich. Die baulichen Anlagen befinden sich derzeit im Bau.

Für Bauschuttrecyclinganlagen und Ablagerungen im Bereich der Deponie wurde im Jahr 2012 ein weiterer Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 "Ablagerungen und Bauschuttrecycling an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg) aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.11.2012 wirksam wurde.

Die Konzeption für den Betrieb der Aufbereitungs- und Sortieranlage sah ursprünglich vor, die Zwischenlagerung der wiederverwendbaren Stoffe und des Sortiergutes im Bereich der Deponie auf einer separaten hierfür vorgesehenen Fläche vorzunehmen. Die hierfür durch den Landkreis Jerichower Land erteilte Genehmigung wurde gemäß Verfügung der Oberen Abfallbehörde aufgehoben, so dass eine Zwischenlagerung (Outputlager) wiederverwendbarer Stoffe nicht mehr im Deponiebereich erfolgen kann. Die Errichtung eines separaten Lagers ist somit erforderlich. Dieses ist im Plangebiet vorgesehen. Folgende Stoffe sollen im Plangebiet gelagert werden:

- Zwischenlager für aufbereitete Schlacke 0,25 - 60 mm zur Verwertung für Baumaßnahmen
- Zwischenlager für Eisenmetalle (Eisenschrott aus der Aufbereitungsanlage)
- Misch- und Aufbereitungsplatz für die Herstellung von Mineralgemischen und anderer Baustoffe wie aufbereitete Schlacke zur Wiederverwendung, Sand, Kies, Splitt und Schotter

Das vorgesehene Lager ist zunächst als versiegelter Lagerplatz mit einer Größe von ca. 14.600 m² und einem Waagebereich mit einer Größe von ca. 1.000 m² vorgesehen. Die Lagerplätze müssen vollständig versiegelt werden, um eine ganzjährige Befahrbarkeit und Bewirtschaftung und eine saubere Lagerung der zur Wiederverwendung aufbereiteten Schlacken zu gewährleisten. Hierdurch wird auch wirksam vermieden, dass Stoffe aus den Schlacken in den Untergrund ausgewaschen werden. Weiterhin soll eine Ausführung des Vorhabens auch als Halle ausdrücklich vorbehalten werden. Der funktionale Ablauf ist so vorgesehen, dass die gewaschene und aufbereitete Schlacke über ein Förderbandsystem zum Lager transportiert wird. Auf der Lagerfläche werden durch einen Radlader die Aufhaldung, die Verladung und das Mischen von Stoffen vorgenommen. Weiterhin ist zeitweise der Einsatz eines Baggers zur Eisenschrottverladung vorgesehen. Der Lkw An- und Abtransport erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Sandtagebau und der Deponie. Der Umfang und die Zusammensetzung des Zufahrtsverkehrs ändert sich nicht, da die im Plangebiet vorgesehene Zwischenlagerung bereits in der Schlacke- und Metallaufbereitungsanlage Reesen und der Deponie vorgesehen war und somit verkehrlich berücksichtigt wurde. Sie wird lediglich von der Deponiefläche ins Plangebiet verlagert.

Die vorstehenden Anlagen und Einrichtungen sind nicht gemäß § 35 BauGB im Außenbereich zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Der Vorhabenträger, die Neumann Transport und Sandgruben GmbH & Co KG hat für die Errichtung der vorstehend dargelegten baulichen Anlage einen Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich einer Vorhabenbeschreibung bei der Stadt Burg eingereicht und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben beantragt. Die Stadt Burg hat die Planungsabsichten des Vorhabenträgers auf eine Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen geprüft. Derzeitig wird das Plangebiet als Sandabbau-, Baustelleneinrichtungsfläche und Zufahrt zum Sandtagebau und für die Bauschuttrecyclinganlage genutzt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für Abgrabungen und Abfallentsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Aufbereitung von mineralischen Abfallstoffen dargestellt. Die Errichtung von betrieblichen Anlagen zur Zwischenlagerung für die Aufbereitung von mineralischen Abfällen entspricht dieser Zielsetzung, da die Prozesse unmittelbar verbunden sind.

Unter Auswertung der eingereichten Unterlagen und Sachverhalte hat die Stadt Burg eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt festgestellt.

Der Veranlasser der Aufstellung des Bebauungsplanes hat zunächst einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch mit der Stadt Burg geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Erschließung und der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt entstehenden Kosten beinhaltet. Die Verfahrensdurchführung liegt bei der Stadt Burg.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird die Stadt Burg den entsprechenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist verpflichtet.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Abstand von ca. 900 Metern südöstlich der Ortschaft Reesen der Stadt Burg. Es wird über Wege, die durch Baulasten gesichert sind, von Nordosten unmittelbar von der Bundesstraße B 1 erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:
(alle Flurstücke Gemarkung Reesen)

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 71 und 83 (Flur 3)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 133 (Flur 3)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 108/2 (Flur 3)
- im Süden auf den Flurstücken 130/1, 393/129, 124/2, 128/1, 120/2 und 114/2 (Flur 3) von einer Parallelen im Abstand von 70 Metern südlich der Nordgrenze des Plangebietes

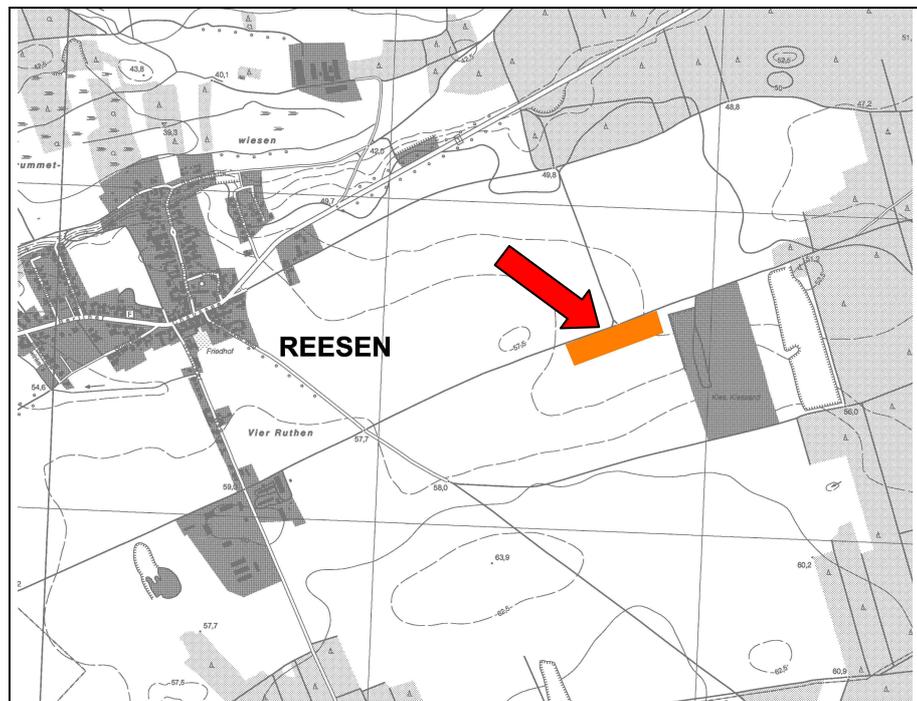
Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 130/1, 393/129, 124/2, 128/1, 120/2 und 114/2 (Flur 3) der Gemarkung Reesen (alle Flurstücke teilweise)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen an:

- im Osten und im Westen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 Sondergebiet "Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung / Beseitigung von mineralischen Abfällen". Der Bebauungsplan setzt östlich des Plangebietes Sondergebiete für die Abfallverwertung und -aufbereitung und westlich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Vom Plangebiet selbst ist im Norden ein Streifen mit einer Breite von 2,5 Metern Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die betroffene Fläche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 überplant und tritt somit außer Kraft.
- im Süden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 "Ablagerungen und Bauschuttrecycling an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen und die planfestgestellte Deponie Reesen (DK1)

Lage des Plangebietes



TK 10 12/2009 ©
LVerGeoLSA
AZ: A18/1-3699509

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein landwirtschaftlicher Weg und nördlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden die geplante Deponie Reesen
- im Osten die Abfallaufbereitungs- und Sortieranlage

Als nächste schützenswerte Nutzung befindet sich die Wohnbebauung in gemischten Gebieten ca. 850 Meter nordwestlich des Plangebietes und in allgemeinen Wohngebieten ca. 950 Meter nordwestlich des Plangebietes.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der auch nach der Eingemeindung in die Stadt Burg fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Reesen wurde im Rahmen der 2. Änderung der Planung angepasst. Er stellt das Plangebiet als Fläche für die Aufbereitung von mineralischen Abfallstoffen dar. Das geplante Vorhaben dient der Zwischenlagerung mineralischer Abfälle. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg in Kraft getreten am 30.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 Meter nördlich des im Regionalen Entwicklungsplan festgestellte Eignungsgebietes für die Nutzung von Windenergie Nr. 3 Grabow / Reesen. Das Eignungsgebiet Grabow/ Reesen ist nicht als Vorranggebiet für die die Windenergienutzung sondern ausschließlich als Eignungsgebiet festgesetzt. Insofern bewirkt die Festlegung im Regionalen Entwicklungsplan lediglich, dass den Belangen der Nutzung der Windenergie ein erhöhtes Gewicht im Rahmen der Abwägung in Bezug auf Nutzungskonflikte beizumessen ist. Das beabsichtigte Vorhaben beinhaltet keine schützenswerten Nutzungen, die die Errichtung von Windenergieanlagen erschweren würden, insofern sind keine erheblichen Konflikte mit dem Eignungsgebiet erkennbar.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft. Durch dieses verläuft die Zuwegung zum Plangebiet. Diese ist örtlich vorhanden. Eine Einschränkung der forstwirtschaftlichen Entwicklung des Vorbehaltsgebietes ist hierdurch nicht gegeben.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat festgestellt, dass das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

2.5. Landschaftsplan der Gemeinden Grabow und Reesen

Der Landschaftsplan der Gemeinden Grabow und Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH Februar 2008) empfiehlt in seiner Entwicklungskarte (Anlage 7) die Anlage von Feldgehölzhecken am Westrand des Kiessandtagebaus. Diese Empfehlung wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 umgesetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 2,05 Hektar. Die Grundstücke für das Sondergebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Zuwegung erfolgt über eine ausgebaute, nicht öffentliche Zufahrtsstraße von der Bundesstraße B 1. Die Gewährleistung des Wegerechtes ist durch Baulasten gesichert.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wird derzeit noch als Sandabbau-, Baustelleneinrichtungsfläche und Zufahrt zum Sandtagebau und für die Bauschuttrecyclinganlage genutzt. Die Fläche ist Bestandteil eines genehmigten Kiessandtagebaus und gemäß den betrieblichen Planungen für die Betriebsanlagen des Tagebaus vorgesehen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind die Ergebnisse der Planfeststellung zur Errichtung einer Deponie der Deponieklasse I gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 05.10.2009, da diese auch das Plangebiet umfasst und die dort festgesetzte Nachnutzung Ergebnis der Eingriffsbilanzierung für die Deponie ist.

Der landschaftspflegerische Begleitplan für die Deponie setzt für das Plangebiet die Maßnahme A1, die Wiederherrichtung von Acker, nicht überbaute Eingriffsfläche fest. Der Ausgangszustand ist daher für die Bauleitplanung als Acker zu bewerten. Im Süden schließt sich an das Plangebiet die planfestgestellte Deponie an. Nördlich befindet sich ein ausgebauter landwirtschaftlicher Weg und nördlich davon Ackerfläche einer großflächigen Bewirtschaftung auf ertragsarmen Böden. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet Abfallbehandlungsanlagen.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebietsumfeld überwiegend Sande über Geschiebemergel an.

Folgende Schichtmächtigkeiten sind gemäß der Bodenuntersuchung der GGU für die Deponie Reesen vorhanden:

< 0,4	Meter	Mutterboden (humoser, schluffiger Feinsand)
0,4 - 8,0	Meter	feinkörniger Mittelsand schwach grobsandig
> 8,0	Meter	Geschiebemergel unterlagert von Schichten des Trias, insbesondere des Keupers und darunter Muschelkalk. Die Oberkante dieser Gesteine ist tiefer als 20 Meter unter Gelände zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Er wurde im Rahmen der Grundwassermessungen für die Deponie zwischen 44,7 und 45 müNN bei einer Geländehöhe von ca. 53 müNN ermittelt (GGU Osterweddingen, März 2008). Die Fließrichtung verläuft von Süd nach Nord.

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung der Fläche mit Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht bekannt. Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Ungeachtet dessen können Kampfmittel generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete nach § 98a Abs.1 Nr.2 WG LSA.

3.4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zu dem vorhandenen Weg eine Gasfernleitung DN 500 und ein Steuerkabel der Verbundnetz Gas AG sowie eine Kabelschutzrohranlage der GasLINE mit einliegenden LWL-Kabeln. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von ca. 20 Metern von der Gasfernleitung ein. Sie liegen damit deutlich außerhalb der Schutzstreifen der Leitungen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufen Elektronenergieversorgungsleitungen der E.ON Avacon zum Anschluss der Schlacke- und Metallaufbereitungsanlage.

4. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das plangegegenständliche Vorhaben der Errichtung eines Zwischenlagers für wiederverwendungsfähige Materialien wurde unter Punkt 2 der Begründung beschrieben. Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist primär die Umsetzung dieses Planungszieles, gleichwohl soll dem Betrieb im Rahmen des Bebauungsplanes die erforderliche Flexibilität für in der Regel während der Betriebszeit notwendige Veränderungen und Anpassungen an sich ändernde gesetzliche Regelungen ermöglicht werden. Diese könnten zum Beispiel die Notwendigkeit der Ausführung als Lagerhalle oder der Einordnung zusätzlicher Betriebs-einrichtungen erfordern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Rahmenfestsetzungen treffen, die auch Änderungen ermöglichen. Die Sicherung des konkreten Vorhabens erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan, der bei Änderungen des vorgesehenen Vorhabens der Anpassung bedarf.

Die Lagerflächen sind Bestandteil des Betriebes für den im Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Burg Sondergebiet für Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung / Beseitigung von Abfällen an der Deponie Reesen festgesetzt wurde. Um die notwendige Flexibilität für die langfristige Entwicklung des Betriebes zu sichern, sollen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes daher grundsätzlich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 orientieren, um eine Einheitlichkeit der Regelungen für die durch Stoffströme verbundenen Betriebsteile zu gewährleisten.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Sortierung, Behandlung und Verwertung / Beseitigung von mineralischen Abfällen festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde nicht durch die in § 3 - § 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. Abfallbehandlungsanlagen und Lagerplätze für diese Anlagen sind gewerbliche Betriebe und wären zwar grundsätzlich in Gewerbegebieten allgemein zulässig, der gewählte Standort ist jedoch nur aufgrund der spezifischen Anforderungen der Abfallbehandlungsanlage für diese Nutzung geeignet. Er weist für allgemeine Gewerbegebiete keine ausreichende Erschließung auf und befindet sich in der offenen Landschaft ohne jegliche Einbindung in die Siedlungsstruktur. Die Festsetzung eines allgemeinen Gewerbe- oder Industriegebietes würde den Standort für andere Betriebe öffnen, die in Burg jedoch ausschließlich in den Gewerbe- und Industriegebieten planerisch gewollt sind. Der Industrie- und Gewerbestandort Burg weist entsprechende Entwicklungsflächen auf. Der Standort wurde in Bezug auf die geplante Nutzung gewählt, da er unmittelbar an die Abfallbehandlungsanlage und die Deponie anschließt und somit eine Verbindung zwischen Sortierung und Lagerung von Abfällen und der Ablagerung in der Deponie über Bandförderanlagen ermöglicht. Weiterhin befindet er sich im Südosten von

Reesen in einer Entfernung von ca. 1.100 Metern zur Ortschaft (Vermeidung von Staub- und Lärmimmissionen).

Der Standort ist somit für Abfallbehandlungsanlagen abgestimmt und soll ausschließlich für die Anlage zur Sortierung, Zwischenlagerung und Behandlung von mineralischen Abfällen im Zusammenhang mit deren Deponierung genutzt werden. Andere gewerbliche Nutzungen sind aus den vorgenannten Gründen auszuschließen. Die Festsetzung als Sondergebiet für diese Zweckbestimmung ist somit erforderlich.

Für Sondergebiete sind die konkreten Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen festzusetzen. Dies wurde festgesetzt mit Lagerplätzen und Lagerhallen, Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die vorgenannte Zweckbestimmung des Gebietes. Zusätzlich hierzu werden Solarenergieanlagen auf den Dächern allgemein zugelassen. Die zulässigen Nutzungen umfassen damit alle für den Betrieb der Abfallbehandlungsanlage erforderlichen Betriebsbestandteile.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstückes zu 80%. Dies entspricht den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad einschließlich der Stellplätze auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt. Dies ist für das Planvorhaben erforderlich. Die geplanten Lagerplätze umfassen eine Fläche von ca. 14.600 m². Hinzu kommen die Waagefläche und die Zufahrt von ca. 1.000 m². Dies sind ca. 15.600 m² versiegelte Fläche bei einer Grundstücksgröße von 20.500 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl für das Vorhaben von 0,76.

Eine hohe Grundflächenzahl ermöglicht die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes für die Anlage und ist damit im Sinne einer Schonung von weiteren Außenbereichsflächen vor Versiegelung. Die Festsetzung einer Geschossigkeit ist für das Sondergebiet nicht erforderlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung ist die Begrenzung der Gesamthöhe der baulichen Anlagen sinnvoll. Die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen wurde auf 18 Meter festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die zur Eingrünung des Standortes festgesetzten Hecken zumindest langfristig die baulichen Anlagen wirksam eingrünen. Wie bereits einführend dargelegt, orientiert sich diese Festsetzung am Bebauungsplan Nr. 82. Bei einer Hallenausführung des Lagers wäre diese Höhe erforderlich, um Entladevorgänge in der Halle konfliktfrei vornehmen zu können.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist für Höhenangaben ein Bezugspunkt festzusetzen. Dieser Bezugspunkt wurde mit 53 mü.NN festgesetzt. Er orientiert sich an der Geländehöhe des Plangebietes an dessen Nordgrenze.

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wurde die Baumassenzahl für das Gebiet entsprechend der Regelung des § 17 BauNVO auf 10,0 m³/m² Grundstücksfläche begrenzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Gebäude können grundsätzlich in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Hierdurch kann eine an den Bedürfnissen des Betriebes orientierte Bauweise gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

Gegenüber den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen wurde ein Abstand von 3 Metern festgesetzt, um eine unbeeinträchtigte Entwicklung der Gehölzhecke zu ermöglichen. Falls eine Ausführung des Lagers als Halle vorgesehen wird hat diese eine Breite von 55 m. Die überbau-

bare Fläche wurde daher mit einer Bebauungstiefe von 56 m festgesetzt. Auf den anderen Seiten wurde ein Abstand von 3 Metern zur Grenze des Plangebietes festgesetzt. Dieser orientiert sich am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand nach der BauO LSA.

4.4. Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet umfasst keine öffentlichen Verkehrsanlagen und Straßenverkehrsflächen. Die Zufahrt erfolgt über durch Baulasten gemäß § 82 BauO LSA gesicherte Zufahrtsrechte von der Bundesstraße B1 aus östlich der Ortschaft Reesen. Die Zufahrt berührt bis zu ihrer Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen auf der Bundesstraße B1 keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nördlich der geplanten baulichen Anlagen wurde die Anlage eines Pflanzstreifens in einer Breite von 2,5 Metern auf dem Grundstück festgesetzt. Diese entspricht der bisher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Bepflanzung. Die Breite von 2,5 Metern gewährleistet allein keine wirksame Eingrünung des Plangebietes. Im Rahmen der Planfeststellung für die Deponie wurde bereits eine Anpflanzung auf dem angrenzenden Wegeflurstück festgelegt, die durch den im Plangebiet festgesetzten Pflanzstreifen ergänzt wird. Eine Verbreiterung des Streifens ist aufgrund des für die Nutzung erforderlichen Platzbedarfes nicht möglich. Der Streifen soll daher besonders intensiv bepflanzt werden. Die erforderlichen Pflanzdichten und Pflanzmaterialien wurden textlich festgesetzt, so dass auf diesem Streifen der Biotoyp Baum - Strauchhecke (HHB) entstehen kann. Die Einbeziehung der Pflanzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war erforderlich, da der bisher im Bebauungsplan Nr.82 festgesetzte Pflanzstreifen an einer Stelle zur Gewährleistung einer betriebsnotwendigen Zufahrt unterbrochen werden muss. Diese befindet sich am westlichen Plangebietsrand.

5. Durchführung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Der zur Erschließung genutzte Weg ist örtlich vorhanden und entsprechend den Verkehrsbedürfnissen ausgebaut.

An privaten Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger zu erbringen:

- die Bepflanzung der Flächen für Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- die Gewährleistung der externen Kompensation auf der Fläche südlich des Ziegelsdorfer Weges

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Ver- und Entsorgung mit den erforderlichen Medien
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Wie bereits unter Punkt 4.4. angeführt, wird die Verkehrerschließung über den vorhandenen Weg gesichert. Der Weg ist als Zuwegung für den Sandtagebau und die Deponie ausgebaut. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Grundstückes kann hierdurch gesichert werden.

Das plangegenständliche Vorhaben umfasst die Verlagerung des Zwischenlagerbereiches von der Fläche der Aufbereitung und Deponierung auf einen benachbarten Standort. Hiermit ist kein zusätzlicher Verkehr verbunden, da das Zwischenlager im Aufbereitungs- und Deponiebereich bereits in die verkehrlichen Untersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Deponie und dem Antrag zur Errichtung und dem Betrieb der Schlacke- und Metallaufbereitungsanlage einbezogen war und dieses nur verlagert wird.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in der Ortschaft Reesen ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung erfolgt derzeit über die Trinkwasserkanister. Gemäß der Stellungnahme des Wasserverbandes Burg ist eine Versorgung mit Trinkwasser von der Versorgungsleitung, die im Grabower Weg endet, im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung in Reesen ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz angeschlossen.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Ein Anschluss an das Gasnetz ist für das Vorhaben nicht erforderlich.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt derzeit ausschließlich über Mobilfunk. Aufgrund der Entfernung zu den vorhandenen Telekommunikationskabeln ist eine Festnetzversorgung voraussichtlich nicht wirtschaftlich.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Ortschaft Reesen ist der Wasserverband Burg. Im Plangebiet entstehen ausschließlich die Schmutzwässer durch die Sanitärabwässer der Beschäftigten. Hierfür ist eine dezentrale Entsorgung vorgesehen, da die Kosten eines Anschlusses an die zentrale Abwasserentsorgung außer Verhältnis zu anstehenden Schmutzwassermenge stehen.
- Das Plangebiet ist nicht an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Für die im Plangebiet geplanten Lagerplätze wird das Niederschlagswasser in drei Sammelbecken im Plangebiet gesammelt. Das Niederschlagswasser wird für Prozesse der Stabilisierung des Deponiegutes und für die Staubbinding auf den Lagerplätzen einer Nutzung zugeführt. Ein Anschluss an das Regenwasserkanalnetz ist nicht möglich.
- Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser durch die Stadt Burg ist nicht gegeben. Der Vorhabenträger hat die Bereitstellung des Löschwassers durch Löschwasserbrunnen oder Löschwasserteiche im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Burg wird diesen Belangen ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet. Die nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen und den Verlust einer Ackerfläche verursacht. Weiterhin wird die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen durch eine Zufahrt unterbrochen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind ebenfalls betroffen. Im unmittelbaren Plangebietsumfeld befinden sich zwar keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, jedoch ist die Ortslage Reesen ca. 900 Meter entfernt. Die Belange werden im Umweltbericht behandelt.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet. Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

In die Bewertung einbezogen wurden alle Flächen, auf denen der Bebauungsplan Änderungen gegenüber der bisherigen Situation oder bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen enthält.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden bzw. bisher planerisch festgesetzt:

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker undifferenziert, intensiv genutzt	19.926 m ²	5	99.630
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Anpflanzgebot), bisher nicht hergesellt - daher Planwert	592 m ²	16	9.472
		20.518 m²		109.102

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
	Sondergebiet			
BG	Baufläche Sondergebiet überbaubar (GRZ 0,8) und versiegelbar, sonstige Baugebietsflächen 20.518m ² x 0,8	16.414 m ²	0	0
GSB	sonstige nicht versiegelbare Fläche (Scherrasen) 20.518m ² - 714m ² - 16.414m ²	3390 m ²	7	23.730
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (mit Anpflanzgebot gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen)	714 m ²	16	11.424
		20.518 m²		35.154

Ergebnis der Bilanzierung

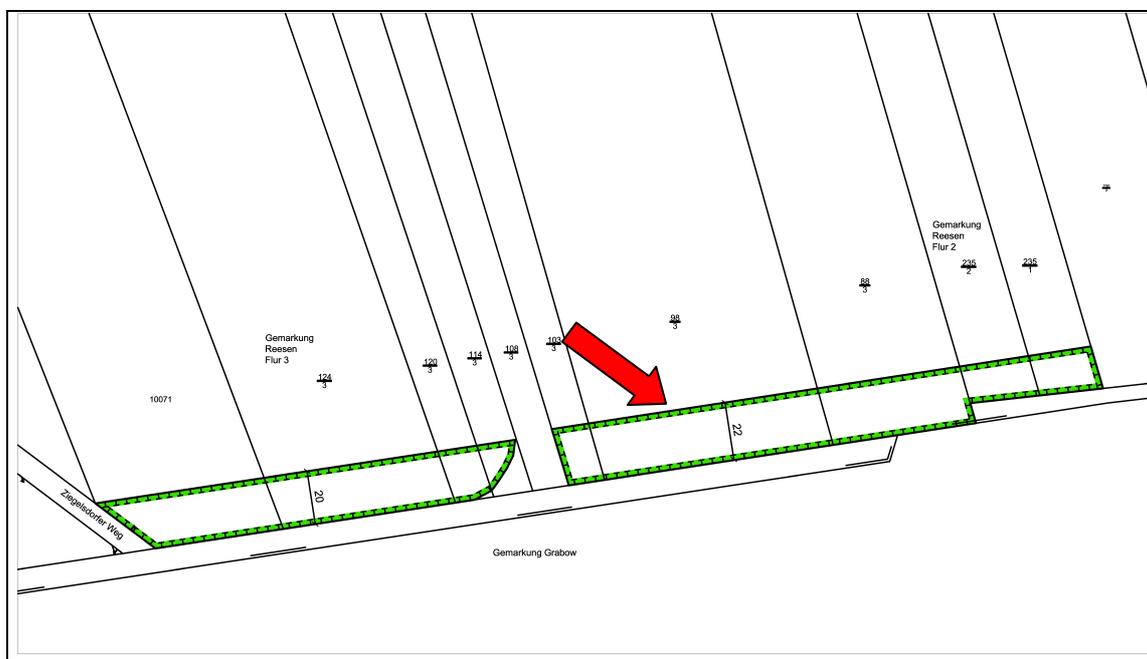
Den ermittelten 109.102 Wertpunkten vor der Planung stehen 35.154 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff von 73.948 Wertpunkten in den Naturhaushalt zurück. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend ausgeglichen werden. Er muss extern kompensiert werden.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Externe Kompensation

Die externe Kompensation für den Eingriff erfolgt auf den Flurstücken 235/1, 235/2 der Flur 2 und den Flurstücken 88/3, 98/3, 103/3, 114/3, 120/3, 124/3 und 10071 der Flur 3, Gemarkung Reesen. Angrenzend an eine Waldfläche, die sich südlich des Weges an der Gemarkungsgrenze zu Grabow befindet, wird nördlich des Weges eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Breite von 20 bzw. 22 m angelegt. Die Gesamtfläche beträgt 6.990 m². Die Fläche ist vollflächig mit einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen laut Artenliste (siehe Planteil Bebauungsplan) zu bepflanzen. Die Hecke ist stufig anzulegen. Je 50 m² ist ein Baum anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern im Abstand von 1,5 Metern in der Reihe und zwischen den Reihen zu bepflanzen.

Lage der Kompensationsfläche



ALK 12/2009 © LVermGeoLSA AZ: A18/1-3699509

Hierdurch entsteht folgende Aufwertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt:

	Bestand im Gebiet der externen Kompensation	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker undifferenziert, intensiv genutzt	6.990 m ²	5	34.950
	Planzustand im Gebiet der externen Kompensation			
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	6.990 m ²	16	111.840
	Aufwertung			76.890

Der im Plangebiet durchgeführte Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Umfang von 73.948 Wertpunkten kann hierdurch extern kompensiert werden.

Ein schutzgutbezogener Ausgleich wurde geprüft. In Reesen stehen jedoch keine geeigneten Flächen für eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Entsiegelung zur Verfügung. Die Kompensation wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen betroffen. Bei der für das Baugebiet in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich jedoch nicht um eine aktuell genutzte sondern lediglich um eine wiederherzustellende Ackerfläche mit nur geringer Bodenfruchtbarkeit. Aktuell genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch die geplante Hecke (externe Kompensation) entzogen. Die Anordnung der Hecke berücksichtigt die Bewirtschaftungsrichtung der angrenzenden Flächen und dient der Minderung der Winderosion auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Böden sind Grenzertragsböden mit einem hohen Anteil an sandigen Substraten. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist erforderlich. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Gewährleistung einer geordneten Abfallentsorgung und der Gewährleistung des Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Nutzung.

7. Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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.

Beeinträchtigungen dieser privaten Belange sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 Sondergebiet "Errichtung und Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendungsfähige Materialien an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen, 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 im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Die Ackerfläche wird durch die vorgesehene Versiegelung vollständig entzogen. Sie kann zu 80% versiegelt werden. Hierdurch erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Eine externe Kompensation des Eingriffes ist erforderlich.

Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange durch die Planung ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	20.518 m ²
• Sondergebiet Energieerzeugung an der Abfallbehandlungsanlage Reesen	20.518 m ²
darin Pflanzgebot Baumhecke	714 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 Sondergebiet "Errichtung und Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendungsfähige Materialien an der Deponie Reesen" in der Ortschaft Reesen, Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
1.1.	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
1.2.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	18
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	21
2.1.2.	Schutzgut Boden	22
2.1.3.	Schutzgut Wasser	22
2.1.4.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	23
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	24
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	24
2.1.7.	Schutzgut Mensch	25
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3.	Ergänzende Angaben	29
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planungsziel: Errichtung und Betrieb eines Lagers für wiederverwendbare Materialien im Zusammenhang mit der Abfallbehandlungsanlage und der Deponie Reesen

1.2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst:

1. die Festsetzung eines Sondergebietes für die vorbezeichnete Anlage auf einer Fläche von 20.518 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 18 Metern
2. die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Plangebietes in einer Breite von 2,5 Metern mit Ausnahme der Zufahrt

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Flächenbedarf ist nachfolgend angeführt.

Plangebiet	20.518 m ²
• Sondergebiet Energieerzeugung an der Abfallbehandlungsanlage Reesen	20.518 m ²
darin Pflanzgebot Baumhecke	714 m ²

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Betriebs- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen betrieblichen Lärmemissionen und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte durch ein schalltechnisches Gutachten, allgemeine Einschätzung zu Möglichkeiten der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

Hinweis: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens durch Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB, die ausschließlich bodenrechtlichen Bezug haben. Anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht Gegenstand der im Bauleitplanverfahren vorzunehmenden Untersuchungen, da eine konkrete Anlage nicht Gegenstand der Prüfungen ist. Sie sind Gegenstand der Prüfung im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die konkrete Anlage.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckern Fläming, Gemeinde Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plan-gebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan empfiehlt die Anlage einer Baumreihe am nördlich des Plangebietes gelegenen Feldweg und die Anlage einer Feldgehölzhecke zum westlichen Abschluss des Sandtagebaus. Dies wird im Plangebiet durch den Bebauungsplan umgesetzt. Er setzt einen Anpflanzstreifen entlang des nördlich angrenzenden Feldweges fest. Westlich befindet sich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die eine Eingrünung nach Westen sichert.
Art der Berücksichtigung:
Für das Plangebiet liegen eine Biotoptypenkartierung und umfangreiche artenschutzrechtliche Kartierungen vor, die ausgewertet wurden. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgesetzt, Bewertung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie anhand der Erhebungen im Rahmen der Planfeststellung für die Deponie
- Schutzgut Boden
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckern Fläming, Gemeinde Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Laut Karte 3 (Boden) des Landschaftsplanes ist im Plangebiet in den nicht abgebauten Bereichen Braunerde - Geschiebedecksand über Schmelzwassersandboden vorzufinden. Aufgrund der Zielsetzung der Herstellung des Plangebietes als Ackerfläche nach Abschluss des Kiesabbaus geht der Landschaftsplan von einer Bestandswahrung hinsichtlich der Bodenfunktion im Plangebiet aus.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Verordnung Anlagen Wassergefährdender Stoffe (VAwS Sachsen Anhalt)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckern Fläming, Gemeinde Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet wird als grundwasserferner Standort kartiert. Der Grundwasserflurabstand beträgt über 5 Meter. Das Grundwasser ist geschützt (mittel).

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckern Fläming, Gemeinde Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet klimatisch nicht beurteilt. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind in Reesen nicht vorzufinden.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möckern Fläming, Gemeinde Reesen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH 2008)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als geringwertig.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet, Schutz des Landschaftsbildes durch Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenden Schutzgebiete sind:

- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 1,7 Kilometer nordwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 5 Kilometer südwestlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- Landschaftsschutzgebiet "Möckern - Magdeburgerforth"
Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 800 Meter östlich des Plangebietes.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zu klein-

flächlich, um erhebliche Auswirkungen auf die vorgenannten, weiter entfernten FFH-Gebiete verursachen zu können. Zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Plangebiet befinden sich Waldflächen, die die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet vermindern bzw. vermeiden.

- geschützte Biotope

Im Aufstellungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: neue festgesetzte Sondergebiete auf 20.518 m², davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 16.414 m²

Das natürliche Geländere Relief des Plangebietes ist relativ eben und steigt nach Süden an. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 53 müNN. Die Böden sind pleistozänen Ursprungs. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Letzlinger Randlage, einer Endmoräne der Saale II Kaltzeit.

Folgende natürliche Bodenschichtung ist gemäß dem Bericht Nr.2419/2008 der GGU (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH) zur Sandgrube Reesen zu erwarten:

- 0 - 0,4 Meter Mutterbodenschicht aus humosen schluffigem Feinsand
- 0,4 - 8 Meter feinkörniger Mittelsand schwach grobsandig
(Der Sand ist Gegenstand des Sandtagebaus).
- > 8 Meter Geschiebemergel

Die Mutterbodenschicht ist geringmächtig. Der Standort weist ein geringes Ertragspotential des Bodens auf. Das Plangebiet ist Bestandteil des genehmigten Sandtagebaus Reesen. Es ist im Rahmen der betrieblichen Planungen ausschließlich für die Betriebseinrichtungen des Kies-sandtagebaus vorgesehen. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die Böden durch die bereits wirksame Planung anthropogen stark verändert werden.

Bestandsbewertung:

Die Böden haben ein geringes Puffervermögen gegen Schadstoffe. Sie sind bezüglich ihrer Lebensraumfunktion und ihrer Produktionsfunktion als geringwertig einzustufen. Die Archivfunktion ist aufgrund der anthropogenen Überprägung beeinträchtigt.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass erhöhte Sicherheitsanforderungen für Gründungen aufgrund des angrenzenden Kiesabbaus bestehen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Gewässer ist der Mühlgraben ca. 1,3 Kilometer östlich des Plangebietes. Nördlich von Reesen verlaufen weitere Entwässerungsgräben. Auf die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Bestandsbeschreibung ist nicht erforderlich.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: neu festgesetzte Sondergebiete auf 20.518 m², davon versiegelbar gesamt 16.414 m²

Gemäß den hydrogeologischen Untersuchungen der GGU sind im Plangebiet gestörte Grundwasserverhältnisse vorhanden. Der nächstgelegene Pegel 2 weist einen Grundwasseranschnitt bei 47,64 müNN auf. Dieser ist für das Plangebiet nicht repräsentativ. gemäß den Untersuchungen der GGU ist eine mittlere Höhe des Grundwasserspiegels von 44,7 bis 45 müNN zu erwarten. Die Oberfläche des Grundwassers steht damit ca. 7 bis 9 Meter unter Gelände an. Die anthropogenen Deckschichten aus Auffüllungsmaterial erlauben keine Bestimmung des Puffervermögens und der Filterfunktion. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 107 und 112 mm/a.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: neu festgesetzte Sondergebiete auf 20.518 m²

Das Plangebiet wird derzeit als Betriebsfläche des Sandabbaubetriebes genutzt. Gemäß der Planfeststellung zur Deponie Reesen soll es als Ackerfläche rekultiviert werden. Dieser Biotop ist der Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes zu Grunde zu legen. Ackerflächen weisen aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs und der auf dem Standort erforderlichen intensiven Düngung und Verwendung von Herbiziden nur eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut auf.

Das Plangebiet wurde als Bestandteil des Sandtagebaus Reesen mehrfach faunistisch und floristisch erfasst. Die letzte Untersuchung hat im Jahr 2008 für den landschaftspflegerischen Begleitplan zur Errichtung der Deponie im Sandtagebau Reesen durch das Büro BUNat Dr. Malchau stattgefunden. Die Bestandserhebungen haben zusammenfassend folgende Ergebnisse gezeigt:

- Die kartierten Biotoptypen weisen in der Regel geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Der im Plangebiet vorhandene Acker ist geringwertig.
- Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 51 Vogelarten kartiert, die vor allem an die östlich des Plangebietes vorhandenen Waldbestände als Bruthabitat gebunden sind. Von den Vogelarten sind 16 Arten in der Roten Liste Sachsen-Anhalt erfasst. An nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden festgestellt: Rotmilan, Rohrweihe, Schwarzspecht, Heidelerche und Neuntöter. Die vorgenannten Arten nutzen das Plangebiet ausschließlich als Habitat zur Nahrungsaufnahme. Die Heidelerche wurde in den letzten Jahren nicht mehr festgestellt.
- Im Untersuchungsraum konnten bis 2008 - 57 Arten von Laufkäfern festgestellt werden. Schwerpunkt des Nachweises waren der aktuell betriebene Sandtagebau und die östlich angrenzende aufgelassene Sandgrube.
- Im Untersuchungsraum konnten 2008 - 18 Tagfalter festgestellt werden. Hierbei wurden keine besonders geschützten Arten festgestellt.

- Im Sandtagebau wurden 3 Lurcharten kartiert, darunter die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Kreuzkröte. Diese besiedelt temporär entstehende Gewässer. Ihr Vorkommen ist an den Sandtagebau gebunden.

Bewertung:

Das Plangebietsumfeld weist eine hohe Artenvielfalt an Vögeln und Laufkäfern auf, die an die angrenzenden Waldbestände und an den Sandtagebau und dessen nicht rekultivierte Brachflächen gebunden sind. Das Plangebiet selbst leistet nach der Rekultivierung zur Ackerfläche nur einen geringen Beitrag zur Habitatfunktion und Artenvielfalt. Die Ackerfläche ist als geringwertiger Biotoptyp einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum südlich von Reesen

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit des Burgenser Vorflämings zu zuordnen. Mit einem Waldanteil von 65% dominieren gehölzbestandene Bereiche. Östlich des Plangebietes bestehen großflächige Kiefernforste unterschiedlichen Alters und Kiefernjungwuchs. Der Bereich westlich und nördlich des Plangebietes ist durch ausgeräumte, großflächige Ackernutzung geprägt. Auffallende Einzelbildungen der Natur sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Morphologie der Landschaft ist leicht wellig. Das Gelände steigt von Nord nach Süd von ca. 47 müNN auf ca. 60 müNN an. Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als gering. Dieses Plangebietsumfeld wird durch die bereits planfestgestellte Deponie Reesen unmittelbar südlich des Plangebietes anthropogen überprägt. Mit einer Höhe von 30 Metern über Gelände und Abmaßen von ca. 600 Metern x 300 Metern wird diese Deponie das Landschaftsbild großräumig prägen. Insofern ist für die Bewertung des Vorhabens von einem vorgeschädigten Landschaftsbild auszugehen. Das Plangebiet wird derzeit nicht erkennbar für Erholungszwecke genutzt bzw. ist nicht in regionale Wegenetze, die für die Erholung genutzt werden, eingebunden.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: festgesetztes Sondergebiet

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Südosten von Reesen wurden laut Landschaftsplan folgende klimatische Einheiten unterschieden: Das Waldgebiet östlich des Plangebietes ein wichtiges Frischluftproduktionsgebiet mit dem Schwerpunkt einer hohen Sauerstoffproduktion. Die westlich gelegenen Ackerflächen dienen der Ansammlung bodennaher Kaltluftmassen. Das Plangebiet wird nicht durch ausgeprägte Frischluftleitbahnen tangiert.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist durch die planfestgestellte Deponie bezüglich Staubemissionen vorbelastet. Es befindet sich in einem Bereich, in dem eine Feinstaubimmission von 35 - 40 µg/m³ (pm₃₅ Wert) zu erwarten ist. Das Jahresmittel liegt bei 22 bis 32 µg/m³. Im Bereich schützenswerter Nutzungen in Reesen leistet die Deponie keinen relevanten Immissionsbeitrag in Bezug auf Staub- und Geruchsmissionen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Bestehende Situation - Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine relevanten Lärmbelastungen für Dritte aus. Nächstgelegene schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sind Einzelgebäude im Außenbereich am südöstlichen Ortsrand von Reesen am Predatzer und Ziegelsdorfer Weg, denen der Status eines Mischgebietes zu zubilligen ist. Sie weisen einen Abstand von ca. 850 Metern zum Plangebiet auf. Nördlich der Bundesstraße B1 befindet sich am östlichen Ortsausgang das durch Bebauungsplan gesicherte Allgemeine Wohngebiet Schmidt's Berg in einer Entfernung von ca. 950 Metern. Am Grabower Weg befinden sich weiterhin Allgemeine Wohngebiete in einer Entfernung von 1.050 Metern zu den Bauflächen. Die schützenswerten Nutzungen in den Wohn- und Mischgebieten von Reesen sind in Bezug auf Lärm Vorbelastungen durch den Betrieb der Deponie, der Abfallaufbereitung und der Windenergieanlagen ausgesetzt, die als Gewerbelärm zu berücksichtigen sind. Durch den Deponiebetrieb wird jedoch kein relevanter Immissionsbeitrag geleistet, weshalb ausschließlich die Vorbelastungen durch den Windpark Grabow / Reesen maßgeblich sind.

Geruch- und Schadstoffemissionen: siehe Schutzgut Luft

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstätten bekannt. Auch für sonstige Sachgüter hat das Plangebiet keine erhebliche Bedeutung.

2.2. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

- **Artenschutz und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der beurteilungsrelevante Biotoptyp ist Acker. Die Ackerfläche wird durch die vorgesehene Bebauung vollständig entzogen. Sie kann zu 80% versiegelt werden. Hierdurch erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Eine externe Kompensation des Eingriffes ist erforderlich.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet bzw. dessen Umfeld 5 Arten nachgewiesen, die dem Schutz der Vogelschutzrichtlinie der EU unterliegen und somit nach Gemeinschaftsrecht geschützt sind. Gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG ist eine erhebliche Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der nach EU - Recht geschützten Arten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2, 2. Halbsatz BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs.1 BNatSchG jedoch nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist vorliegend gegeben, da gemäß der Untersuchung die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Diese liegen für die Arten Rotmilan, Rohrweihe, Schwarzspecht und Neuntöter in den Wald- und Waldrandbereichen

östlich des Plangebietes. Die Heidelerche konnte aktuell nicht mehr nachgewiesen werden. Eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten, da diese auch derzeit nicht auf die Nutzung des Plangebietes für ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten angewiesen ist. Die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann unmittelbar und auch im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

- Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können die Bodenfunktionen auf insgesamt 16.414 m² verloren gehen. Hierdurch ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten. Aufgrund des genehmigten Sandabbaus auf der Fläche handelt es sich um anthropogen veränderte Böden. Daher ist der Eingriff nicht von besonderer Schwere, da diese für die Bodenfunktion nur eine geringe Bedeutung haben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Ausgangszustand nach Abbruch der Gebäude wieder herstellbar ist.

Eine Verringerung der Versiegelungen ist aufgrund der Flächenansprüche für die Lagerung der Materialien nicht möglich. Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurückbleibt. Dieser Eingriff soll extern durch die Anpflanzung von Hecken kompensiert werden. In das Schutzgut bleibt trotzdem ein erheblicher Eingriff zurück.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Niederschlagswasserrückhalteflächen. Das Wasser der Lagerflächen kann auf Grundlage der VAWS nicht zur Versickerung gebracht werden. Es wird für den Produktionsprozess zur Stabilisierung von Deponiegut und zur Staubbindung verwendet.

Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Flächen zur Ansammlung von bodennahen Kaltluftmassen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit unbebaubarer landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Vor dem Hintergrund der Ausmaße der bereits genehmigten Deponie tritt die Schwere des Eingriffes deutlich zurück. Die geplante Bebauung wird nur von Norden und von Westen im Landschaftsbild wirksam sein. Von Süden wird sie durch die Deponie und von Osten durch die bereits genehmigte Bebauung eingegrenzt. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.82 eine intensive Eingrünung des Plangebietes nach Westen festgesetzt. Nach Norden wird das Plangebiet durch eine Hecke eingegrünt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt wird. Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen: Auf den geplanten Lagerplätzen entstehen Lärmemissionen vor allem durch den Zufahrtsverkehr und durch Verladearbeiten auf dem Grundstück. Die vorstehenden Lärmquellen sind dem Gewerbelärm zu zuordnen, da auch für den Zufahrtsverkehr eine Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen erst an der Bundesstraße B 1 eintritt. Bereits für das angrenzende Gelände der Deponie und der Schlackeaufbereitung und -sortierung wurde der Nachweis geführt, dass bei einer Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Dieser Nachweis kann auch für das plangegenständliche Vorhaben erbracht werden.

Geruchs- und Schadstoffemissionen: Die Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zu den Staub- und Geruchsemissionen ist im Genehmigungsverfahren für die Anlage zu prüfen, da diese Aussagen nur anlagenbezogen getroffen werden können.

- Schutzgut Kulturgüter und sonstiger Sachgüter

In das Schutzgut sind keine erheblichen Eingriffe erkennbar.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen

1. in der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Plangebietes in einer Breite von 2,5 Metern auf einer Fläche von 714 m² (siehe textlich festgesetzte Maßnahme § 2 Absatz 1)

2. textlich festgesetzte Maßnahmen im Wortlaut

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit einer Breite von 2,5 m mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vollflächig zu bepflanzen sind. Es ist je 8 m Abstand ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Heistern und Sträuchern (Pflanzhöhe mindestens 60 cm, 2x verpflanzt) zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzungen in der Reihe soll 1,5 m nicht überschreiten.
- (2) Ausnahmsweise darf die Lage der Zufahrten zum Sondergebiet mit Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standörtlich verbreitert oder verschoben werden, wenn die entfallende Pflanzfläche auf dem Grundstück flächengleich ersetzt wird.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise soweit dies die VAWs zulässt

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung im Rahmen der Bodenverwertungsbilanz
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um wild lebende Arten in der Brut- und Setzzeit (unter anderem durch Lärm) nicht zu zerstören

externe Kompensation:

Die externe Kompensation für den Eingriff erfolgt auf den Flurstücken 235/1, 235/2 der Flur 2 und den Flurstücken 88/3, 98/3, 103/3, 114/3, 120/3, 124/3 und 10071 der Flur 3, Gemarkung Reesen. Angrenzend an eine Waldfläche, die sich südlich des Weges an der Gemarkungsgrenze zu Grabow befindet, wird nördlich des Weges eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Breite von 20 bzw. 22 m angelegt. Die Gesamtfläche beträgt 6.990 m². Die Fläche ist vollflächig mit einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen laut Artenliste (siehe Planteil Bebauungsplan) zu bepflanzen. Die Hecke ist stufig anzulegen. Je 50 m² ist ein Baum anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern im Abstand von 1,5 Metern in der Reihe und zwischen den Reihen zu bepflanzen.

Die vorgenannten Maßnahmen beinhalten die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben beinhaltet die Errichtung eines Lagers für wiederverwendbare Materialien an der Deponie Reesen und steht in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit den Anlagen der Abfallaufbereitung. Eine räumliche Nähe zur Abfallbehandlungsanlage 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 Ergebnissen der Planfeststellung für die Deponie als Ackerfläche hergestellt. 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.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung vorhandener Kartierungen des Plangebietes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der Planfeststellung für die Deponie nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen basieren auf Kartierungen des Büros BUNat Dr.Malchau, Schönebeck aus den Jahren 1993 bis 2008.

Zusätzlich zu den örtlichen Erhebungen wurden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen
- Überwachung der Herstellung der externen Kompensation, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren
- Überwachung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die zuständigen Fachbehörden nach Erfordernis

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Errichtung und den Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendbare Materialien der Abfallbehandlungsanlage Reesen auf einer bisher als Sandtagebau genehmigten Fläche, die im Rekultivierungsplan als Ackerfläche vorgesehen war.

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 des genehmigten Sandabbaus als anthropogen verändert einzustufen. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es ist eine externe Kompensation durch Anpflanzung von Baum-Strauchhecken in der Gemarkung Reesen ca. 1,5 Kilometer südlich des Plangebietes vorgesehen. Der Ausgleich kann hierdurch im Wesentlichen nicht schutzgutbezogen erfolgen, dass heißt er erfolgt überwiegend durch eine Aufwertung des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutz während in das Schutzgut Boden ein Eingriff 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. 850 Metern zum nächsten Wohngebäude im Mischgebiet nicht zu erwarten.

Burg, September 2013