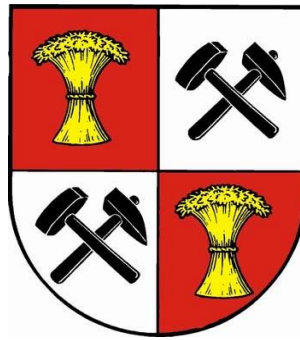


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ An der Ölmühle



*Gemeinde Bördeland
OT Großmühlingen*

Vorentwurf

Stand: Juni 2017

Bundesland

Sachsen-Anhalt

Landkreis

Salzland

Gemeinde

Bördeland

Auftrags-Nr.

2216016

Inhalt

I	Planzeichnung B-Plan M 1:500	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
E-Mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung
B-Plan

M 1: 500

II Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“, in der Gemeinde Bördeland Ortsteil Großmühlingen

Inhaltsverzeichnis

Teil A der Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne	6
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4. Planungsvorgaben	7
3. Plananlass / Zielsetzung	
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	11
3.2. Zielsetzung des B-Planes	12
3.3. Begründung für die Standortwahl	13
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	14
3.5. Nutzungen im Bestand	14
4. Planinhalt und Auswirkungen	
4.1. Beschreibung des Vorhabens	15
4.2. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	17
4.3. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
4.4. Auswirkungen auf die Erschließung	21
4.5. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	23
5. Flächenbilanz	23

Anlage 1 – Teil B Umweltbericht

Seite 1-29

Anlage 2 – Immissionsprognose für Geruch

Seite 1- 31

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere

Großmühlingen gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom 01.01.2014 hatte die Gemeinde 7.740 Einwohner (Angabe Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Im Ortsteil Großmühlingen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 920 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Großmühlingen folgende Ortsteile:

- Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Salzland
- Gemeinde Bördeland, OT Großmühlingen
- Gemarkung Großmühlingen, Flur 5, Teile der Flurstücke 10009 und 10010
- Östlich der bebauten Ortslage in Richtung Kleinmühlingen

Bestand:

- Das Plangebiet (ehemaliges Werksgelände der ORGA-Tech GmbH) ist mit baulichen Anlagen einer stillgelegten Verwertungsanlage für organische Reststoffe mit Biogasgewinnung (bestehend aus Annahmegebäude, Fugatzwischenspeicher, Fermenter, BHKW, Gebäude mit E-Schaltraum sowie Büro- und Sozialräume, Trafostation, Wärmezentrale, Hydrolysebecken Straßen und Parkflächen u.a.) bebaut.
- Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,8 ha.
- Das bereits bebaute Plangebiet ist verkehrstechnisch über die kommunale Straße „An der Ölmühle“ an die Kreisstraße 1298 angeschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung bzw. Umnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen der stillgelegten Verwertungsanlage mit Biogasgewinnung (Biogasanlage) als Umladestation für kompostierbare Abfälle.
- Die maximale Kapazität der Anlage zum Umschlagen der kompostierbaren Bioabfälle (nicht gefährliche Abfälle) beträgt maximal 60 Tonnen pro Tag. Für das geplante Vorhaben ist aufgrund der Größe der Anlage keine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ An der Ölmühle in der Gemeinde Bördeland wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Verordnung über die Verwertung von Bioabfällen auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden (Bioabfallverordnung - BioAbfV)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006. (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt.)

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Flur 5, Teile der Flurstücke 10009 und 10010, M 1: 500 mit Stand 12/ 2016 in Verbindung mit dem Lageplan der Firma eutec ingenieure GmbH, Wehlener Straße 46 in 01279 Dresden.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-12).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

(a) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 verkündet 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

(b) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist die Gemeinde Bördeland nicht als zentraler Ort festgelegt. Gemäß dem Ziel Z 26 ist dementsprechend die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Der Bebauungsplan (B-Plan) orientiert sich hinsichtlich seiner Bereitstellung an Bauflächen am gemeindlichen Eigenbedarf. Der B-Plan mit seiner Fläche von 0,8 ha dient der Errichtung bzw. Umnutzung von baulichen Anlagen einer stillgelegten Biogasanlage. Der Gewerbebetrieb, die SCHRADENBIOGAS GmbH & Co. KG, betrieb bis zum 31.12.2013 am Standort in Großmühlingen eine Biogasanlage zur Vergärung von biologischen Abfallstoffen. Zum 31.12.2013 wurde die Biogasanlage auf Antrag des Gewerbebetriebes aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt.

Das Betriebsgelände wird durch den Gewerbebetrieb seither nur noch eingeschränkt als Abstellplatz für Bioabfallsammelfahrzeuge genutzt.

Der Standort mit seinen relativ neuen baulichen Anlagen und seiner vorhandenen technischen Infrastruktur ist durch die derzeitige Nutzung nicht ausgelastet. Zur wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Anlagen bzw. des Anlagevermögens besteht ein konkreter Bedarf der am Standort ansässigen Firma, eine Umladestation für kompostierbare Bioabfälle zu errichten. Der Entwicklungsbedarf des Unternehmens wurde bereits bei der Bauflächenausweisung des F-Planes für die Gemeinde Bördeland berücksichtigt. Der F-Plan ist zwischenzeitlich rechtswirksam geworden.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13, der wie folgt lautet:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (hier: Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz, mit dem Vorhaben erfolgt eine Reaktivierung eines vollerschlossenen Gewerbebestandes (leer stehende Bausubstanz).

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche, des Plangebietes, unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt.

Gemäß dem Ziel Ziffer 5.7 sind im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Werksgelände der ORGA-Tech GmbH. Das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet ist bereits im Rahmen genehmigter Fachplanungen (hier für eine Kompostieranlage/ Kompostwerk Großmühlingen Genehmigung vom 04.02.1993, der Erweiterung mit Verwertungsanlage für organische Reststoffe mit

Biogasgewinnung Genehmigung Nr. 294 vom 03.03.1994 und Nr. 711 vom 17.09.1996) bebaut worden.

Das Werksgelände und die baulichen Anlagen wurden dann später von der Firma SCHRADENBIOGAS GmbH & CO. KG gekauft.

Die Fläche wurde im neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland bereits als Sonderbaufläche mit der Zeckbestimmung „Kompostwerk“ dargestellt. Bereits in der Begründung zu diesem F-Plan wurde erläutert, dass das Gelände (Kompostwerk) im Rahmen einer Umladestation für kompostierbare Abfälle weitergeführt bzw. umgenutzt werden soll.

Mögliche Nutzungskonflikte, welche eine Abwägung zu den Belangen der Landwirtschaft erforderlich gemacht hätten, wurden im Aufstellungsverfahren zu diesem Flächennutzungsplan seitens der für die Raumordnung und die Belange der Landwirtschaft zuständigen Behörden nicht mitgeteilt.

c) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Großmühlingen

Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als Sonderbaufläche Kompostwerk (Skw), gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

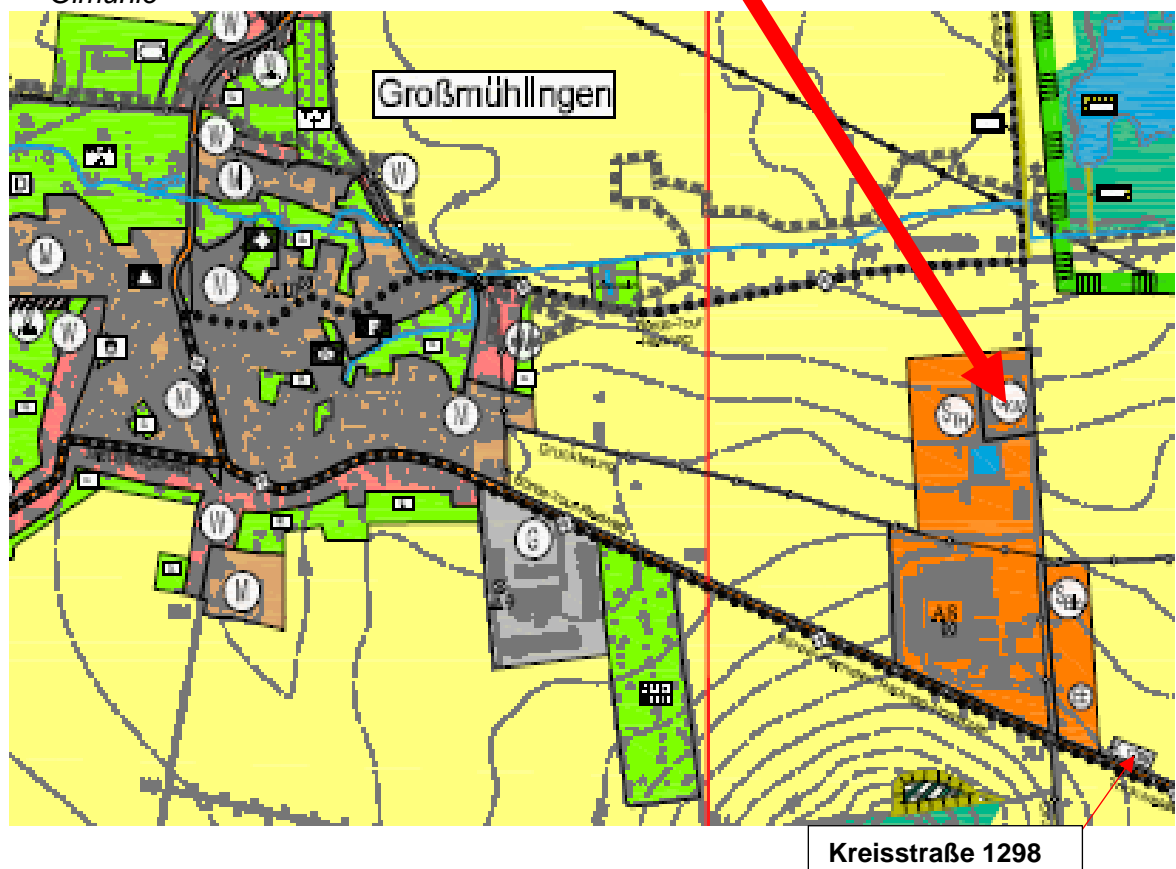
Bereits in der Begründung zu diesem F-Plan wurde erläutert, dass in der dargestellten Sonderbaufläche, mit Zweckbestimmung „Kompostwerk“ die Errichtung einer Umladestation für kompostierbare Abfälle geplant ist.

Der B-Plan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem F-Plan entwickelter B-Plan aufgestellt.

Da es sich in dem vorliegenden Fall um einen B-Plan handelt, der aus einem genehmigten F-Plan entwickelt wird, bedarf der Plan keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Bördeland

Standort des B-Planes Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ An der Ölmühle



3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Der Gewerbebetrieb, die SCHRADENBIOGAS GmbH & Co. KG, betrieb bis zum 31.12.2013 am Standort in Großmühlingen eine Biogasanlage zur Vergärung von biologischen Abfallstoffen. Zum 31.12.2013 wurde die Biogasanlage auf Antrag des Gewerbebetriebes aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt. Die Biogasanlage war auf Grund der Abfallstoffdurchsatzmenge, der Leistung des Blockheizkraftwerkes, der Gaslagerkapazität usw. genehmigungsbedürftig nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Seit Stilllegung der Anlage erfolgten die Sicherung und der teilweise Rückbau der technischen Anlagen.

Der Standort wird durch den Gewerbebetrieb seither nur noch eingeschränkt als Abstellplatz für 3 Lkw (Bioabfallsammelfahrzeuge - 12 t Ladegewicht) genutzt.

Am Standort selbst werden jedoch nur leere und gereinigte Bioabfallsammelfahrzeuge abgestellt. Die Lkw starten und beenden ihre Touren lediglich täglich am Standort. Die gesammelten Bioabfälle werden dann in eine Umladestation der C.A.R.E. Biogas GmbH nach Schkopau gebracht, dort umgeladen und in die SCHRADENBIOGAS Anlagen zur Verwertung transportiert.

Die Lkw selbst werden am Standort der Umladestation in Schkopau entladen und gereinigt. Die Fahrzeuge werden am Ende der Tour wieder am Standort in Großmühlingen abgestellt.

Am Standort beschäftigt der Gewerbebetrieb 3 Lkw-Fahrer und 1 Objektverwalter/ Hausmeister.

Durch das Fehlen einer Umladestation am Standort, müssen die Bioabfallfahrzeuge weite Transportwege in Kauf nehmen. Letzteres führt zu hohen Transportkosten, welche für das Unternehmen unwirtschaftlich sind. Hinzu kommt, dass der Standort mit seinen baulichen und erschlossenen Anlagen nicht ausgelastet ist. Aus diesem Grund plant der am Standort ansässige Gewerbebetrieb die Errichtung einer Umladestation im Rahmen einer Umnutzung der vorhandenen Anlagen.

Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze ist ohne die geplante Umladestation zukünftig nicht mehr möglich.

Mit der Umladestation kann des Weiteren die ordnungsgemäße Entsorgung biologischer Abfälle des langjährigen Kundenstamms der SCHRADENBIOGAS GmbH & CO. KG (welche bis zum 31.12.2013 die Biogasanlage beliefert haben) gesichert werden.

Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu eröffnen.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Umladestation setzt ein bauplanungsrechtliches Verfahren im Sinne des § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB) voraus. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der §§ 34, 35 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an diesem Standort aus. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 02.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ An der Ölmühle gefasst. Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB. Das Aufstellungsverfahren wird im 2 - stufigen Verfahren nach BauGB durchgeführt.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ziel ist es, im B-Plangebiet mit der Bezeichnung Nr. 04 „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ das Baurecht für die Errichtung einer Umladestation mit einer maximalen Gesamtlagerkapazität von 60 t kompostierbaren Bioabfällen (nicht gefährliche Abfälle) zu schaffen.

Hierzu sollen die bestehenden baulichen Anlagen der stillgelegten Biogasanlage umgenutzt werden. Es ist nicht geplant im Geltungsbereich des B-Planes zusätzliche bauliche Anlagen und Gebäude auf bisher unbefestigten Flächen zu errichten.

Mittels der Umladestation werden biologisch abbaubare Abfälle gesammelt, um sie einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Komposte und Gärrückstände aus Bioabfall tragen zur Einsparung energieaufwendig hergestellter synthetischer Mineräldünger bei, schonen die Ressourcen und haben positive Effekte auf die CO₂-Bilanz. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Humusreproduktion im Boden und wirken regulierend auf den Wasserhaushalt.

Die Bioabfallverwertung kann auch direkt zum Klimaschutz beitragen, wenn das bei der Vergärung entstehende Methan energetisch genutzt wird. Der Vorhabensträger, die SCHRADENBIOGAS GmbH & Co. KG, plant die am Standort der Umladestation gesammelten biologisch abbaubaren Abfälle in eigenen Biogasanlagen an den Betriebsstandorten Gröden (Land Brandenburg) oder Alteno (Land Brandenburg) zu verwerten.

Mit Realisierung der Umladestation wird somit die Produktion der nachhaltigen Energiegewinnung aus Biogasanlagen zur Einspeisung in das Strom- und Fernwärmenetz unterstützt.

Des Weiteren können durch die Errichtung der Umladestation ca. 50% der Transportwege je Lkw eingespart werden, derzeit beträgt die Transportstrecke ca. 8.000 km pro Monat und Lkw.

Unter Berücksichtigung des vorher Gesagten entspricht das Vorhaben somit dem Belang des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB.

Ein weiteres Ziel ist die Umnutzung/ Reaktivierung eines vollerschlossenen Gewerbestandortes mit gut erhaltender Bausubstanz.

Der Standort wird seit Stilllegung der Biogasanlage zum 31.12.2013 nur eingeschränkt als Parkplatz für Bioabfallsammelfahrzeuge genutzt.

Durch das geplante Vorhaben sollen die vorhandenen vier Arbeitsplätze gesichert und ca. sechs neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze ist ohne die geplante Umladestation zukünftig nicht mehr möglich.

Dementsprechend dient das Vorhaben dem Ziel, die wirtschaftlichen Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8a und 8c BauGB, welche sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen umfassen, zu fördern.

Das Vorhaben entspricht des Weiteren dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Firmen zur Sicherung von Arbeitsplätzen an die Ortschaft Großmühlingen zu binden.

3.3. Begründung für die Standortwahl

Der bebaute Standort des Vorhabens befindet sich im Außenbereich, ca. 850 m östlich der bebauten Ortslage von Großmühlingen.

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Werksgelände der ORGA-Tech GmbH. Auf dem Gelände wurde bereits in den 90-er Jahren ein Kompostwerk und eine Verwertungsanlage für organische Reststoffe mit Biogasgewinnung errichtet und betrieben. Das Kompostwerk ist nicht mehr existent und die Biogasanlage ist stillgelegt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt **keine räumliche Erweiterung** des o.g. Betriebsgeländes.

Die Fläche des Plangebietes ist, wie im Kapitel 1.2. beschrieben, bebaut.

Ziel der Gemeinde war es, bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung, diese baulich vorgenutzte Brachfläche vor Neuausweisung einer Gewerbefläche in der Ortschaft Großmühlingen zu reaktivieren. Diese Zielsetzung ging konform mit dem konkreten Bedarf der am Standort ansässigen Firma zur Errichtung/ Umnutzung einer Umladestation für kompostierbare Abfälle. Aufgrund dessen wurde die Fläche im neuen F-Plan der Gemeinde Bördeland als Sonderbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist am 05.12.2016 genehmigt worden und seit dem 22.12.2016 wirksam.

Dem F-Plan hat eine positive landesplanerische Stellungnahme zugrunde gelegen.

In südlicher Richtung des Plangebietes befinden sich eine Tierhaltungsanlage und eine Biogasanlage, nördlich des Plangebietes befinden sich eine Biogasaufbereitungsanlage und ein Güllebehälter. Die Anlagen gehören zur Schweinezucht Großmühlingen GmbH bzw. zur Biogas Großmühlingen GmbH & Co. KG.

Das weitere umgebende Gebiet ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 10010 und 10009 der Flur 5 in der Gemarkung Großmühlingen.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 0,8 ha.

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet:

- im Norden: durch Biogasaufbereitungsanlage und einen Güllebehälter des ansässigen Schweinezuchtbetriebes,
- im Osten: durch die kommunale Straße mit der Bezeichnung „An der Ölmühle“,
- im Westen: durch Ackerflächen und einen Ferkelstall des ansässigen Schweinezuchtbetriebes,
- im Süden: durch das Betriebsgelände des Schweinezuchtbetriebes.

Alle Flurstücke im Plangebiet, befinden sich in Privatbesitz.

3.5. Städtebauliche Situation

Die nächstgelegene Wohnbebauung mit Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung. (Hinweis: Ein genehmigtes Wohngebäude im Außenbereich hat gegenüber den Lärm- und Geruchsauswirkungen nicht die gleiche Schutzwürdigkeit, die Wohngebäuden zukommt, die in einem speziell der Wohnnutzung dienenden baugebiet liegen.) Die nächstgelegene Wohnbebauung innerhalb der zusammenhangbebauten Ortslage Großmühlingen befindet sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 850 m.

Die Wohnbebauung befindet sich entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland in einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die nächstgelegene Wohnbebauung innerhalb der zusammenhangbebauten Ortslage Kleinmühlingen befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.150 m. Die Wohnbebauung befindet sich entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland in einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Das Plangebiet im Geltungsbereich des B-Planes ist bebaut und zu 100% ausgelastet. Freie Kapazitäten, die es ermöglichen, weitere Betriebe oder bauliche Anlagen auf bisher unbebauten Flächen zu errichten, bestehen nicht und sind auch nicht geplant. Das Gelände ist bereits zu ca. 60% (einschließlich Stellplätze und befestigte Wege) versiegelt. Das Plangebiet ist über eine Zufahrt verkehrstechnisch an die Straße „An der Ölmühle“ angeschlossen.

4. Planinhalt und Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung der baulichen Anlagen der seit 31.12.2013 stillgelegten Biogasanlage ermöglicht werden. Ziel ist die Errichtung einer Umladestation mit einer maximalen Gesamtlagerkapazität von 60 t kompostierbaren Bioabfällen (nicht gefährliche Abfälle).

Neben der Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes wird durch die Planung eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Unternehmens in der Zukunft gewährleistet.

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Bei der geplanten Umladestation handelt es sich wie bereits erläutert um eine stillgelegte biologische Abfallbehandlungsanlage, deren noch bestehende Gebäude und betriebstechnische Anlagen (Annahmegebäude, Fugatzwischenspeicher, Wärmezentrale, Gebäude mit E-Schaltraum sowie Büro- und Sozialräume, Trafostation, Flüssigkeitstank u.a.) für die Umladestation umgenutzt werden sollen.

Die Anlage soll von Montag bis Freitag im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr in zwei Schichten betrieben werden.

Im Annahmegebäude sollen die verpackten und unverpackten Lebensmittel in geschlossenen Transporttonnen und Boxen bzw. auf Paletten angeliefert werden. Bei geschlossenen Toren werden die Behältnisse entleert und die Lebensmittel in Transportsammelcontainer umgeladen. Nach Reinigung und Desinfektion der Behältnisse werden diese außerhalb der Halle gesammelt und von den Transportfahrzeugen wieder zu den Kunden gebracht. Die Schmutzwässer werden in einem Sammelbehälter in der Halle gesammelt und anschließend zum Fugatzwischenspeicher gepumpt.

Die verpackten Lebensmittel werden nicht am Standort aufbereitet oder entpackt. Die angelieferten Bioabfälle werden nur gesammelt und zu größeren Transporteinheiten (Container) zusammengestellt. Eine Behandlung, auch der verpackten Bioabfälle erfolgt nicht am Standort. Die Verwertung/ Behandlung erfolgt an den Standorten der eigenen Biogasanlagen des Vorhabenträgers.

Neben den verpackten und unverpackten Lebensmitteln sollen auch Fette in Fässern eingesammelt werden, die dann auf einer Wechselbrücke im Hofgelände zwischengelagert und nach vollständigem Beladen der Wechselbrücke (ca. 7-10 t) abtransportiert werden.

Es ist geplant, am Standort zwei Sammelcontainer mit einem Fassungsvermögen von jeweils 32 m³ aufzustellen, entspricht ca. 24 t. Die Container werden im Annahmegebäude aufgestellt und nur zur Befüllung geöffnet. Das Betriebskonzept sieht vor, dass beide Sammelcontainer **täglich gefüllt und abtransportiert werden**.

Dafür werden maximal 4 geschlossene Sammelfahrzeuge pro Tag zur Anlage kommen und wieder wegfahren. Zusätzlich werden zwei Fahrzeuge pro Tag die Sammelcontainer abtransportieren und einmal wöchentlich die Wechselbrücke bedienen.

Die maximale Gesamtlagerkapazität für die kompostierbaren Bioabfälle (nicht gefährliche Abfällen) an der Umladestation wird im B-Plan mit 60 Tonnen festgesetzt. Sie liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 100 Tonnen, nach Nr. 8.12.2 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dementsprechend ist für die baurechtliche Zulassung der Umladestation kein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich.

Der Gesetzgeber stellt nur solche Anlagen, die potenziell besonders umweltschädlich sein können, unter den Vorbehalt einer Genehmigung nach dem BImSchG. Genehmigungsbedürftig sind Anlagen, „die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen“ (§ 4 Abs. 1 BImSchG).

Das geplante Vorhaben gehört somit nicht zu diesen Anlagen.

Da die Annahme und der Umschlag der Abfälle bei geschlossenen Hallentoren stattfinden, ist von verminderten Lärm- und Geruchsemissionen auszugehen.

Die Emissionen der geplanten Umladestation sind zudem gegenüber der bis 2013 betriebenen Biogasanlage zur Vergärung von biologischen Abfallstoffen ein Vielfaches geringer. Für diese Anlage war seinerzeit eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich. Diese Anlage wurde genehmigt, da die Prüfung im Genehmigungsverfahren ergab, dass von ihr keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, welche die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen.

Neben dem Annahmegebäude ist geplant, folgende bauliche Anlagen für die Umnutzung des Standortes, zu nutzen:

Fugatzwischenspeicher

Der ehemalige Fugatzwischenspeicher befindet sich auf dem Gelände neben der Wärmezentrale und soll zukünftig als Sammelgrube für Schmutz- und Niederschlagswasser dienen. Es handelt sich um eine zweigeteilte abflusslose Grube. Eine Kammer wird für die Zwischenlagerung von Schmutzwasser aus der Reinigung der Behältnisse im Annahmegebäude verwendet. In der zweiten Kammer wird Niederschlagswasser gesammelt.

Das in der Grube gesammelte Abwasser soll bedarfsweise zur Aufbereitung in die Kläranlage in Schönebeck gebracht werden.

Gebäude Elektroschaltraum sowie Büro- und Sozialräume (Sozialtrakt)

Im Gebäude befinden sich der ehemalige Elektroschaltraum sowie das Büro- und Sozialräume.

Die Räume werden im Zuge der Umnutzung des Standortes wieder vollständig durch die Mitarbeiter genutzt. Der Sozialtrakt verfügt über Umkleieräume und Duschen.

Trafostation und Wärmezentrale

Die bestehende Trafostation soll im Zuge der Umnutzung weiter für die Versorgung des Baugebietes genutzt werden. Die vorhandene Wärmezentrale soll für die Beheizung des Annahmegebäudes und der Büro- und der Sozialräume genutzt werden. Die Beheizung erfolgt mittels Flüssiggas, welches im bestehenden Flüssiggastank gelagert wird.

4.2. Begründung der Festsetzungen des B-Planes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den vorliegenden B-Plan wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Umladestation für kompostierbare Bioabfälle“ gemäß § 11 BauNVO

Die geplante Nutzung des Baugebietes dient einzig der Errichtung und dem Betrieb einer Umladestation und der Lagerung von kompostierbaren Bioabfällen.

Im Plangebiet sind nur zulässig:

Anlagen und Einrichtungen zum Umladen, Lagern von kompostierbaren Bioabfällen, für den Betrieb erforderliche Sozial- Geschäfts- und Betriebsgebäude, Stellplätze und Nebenanlagen, die der Umladestation funktionell dienlich sind.

Die Umladestation ist nur zulässig für kompostierbare Bioabfälle, bestehend aus, Speise- und Küchenabfälle sowie verpackte Nahrungsmittelabfälle.

Die maximale Gesamtlagerkapazität der kompostierbaren Bioabfälle (nicht gefährliche Abfälle) darf 60 Tonnen nicht überschreiten.

Die maximale Kapazität der Anlage zum Umschlagen der kompostierbaren Bioabfälle (nicht gefährliche Abfälle) beträgt 60 Tonnen pro Tag.

Damit sind alle sonstigen, nicht genannten Nutzungen ausgeschlossen. Dies ist auch Ziel der Gemeinde, nur eine Nutzung von kompostierbaren Bioabfällen ausgerichtete Entwicklung zuzulassen. Mit der Festsetzung als Sondergebiet kann auf die Bedürfnisse und Eigenschaften des in dem Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Betriebstyps planungsrechtlich eingegangen werden und somit die beabsichtigte und beantragte Betriebsart geregelt werden. Alle über die getroffenen Festsetzungen hinausgehenden grundsätzlichen Änderungen zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung bedürfen der Änderung des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Gesamthöhe (GH) festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung und entspricht dem Bestand der vorhandenen Bebauung.

Die Gesamthöhe (GH) beträgt 13 m, ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten, die eine Höhe von maximal 16 m nicht überschreiten dürfen. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 63,0 m über NHN (mittlere Höhe der Oberfläche) des Geländes festgesetzt. Die festgesetzte Höhe entspricht den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Gestaltung und zur Einbindung in die Landschaft.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen im Plangebiet orientieren sich an den bestehenden Hauptgebäuden.

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Im Plangebiet wurde der Einfahrtsbereich als private Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Ölmühle“. Innerhalb des Plangebietes werden keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt. Die notwendigen, jeweils betriebsbezogenen Erschließungsflächen sind bereits vorhanden und befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Die vorhandene Trafostation sowie die vorhandenen Löschwasseranschlüsse die der Versorgung des Gebietes dienen, wurden als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Im B-Plan wurden private Grünflächen festgesetzt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die vorhandenen Gehölzpflanzungen sind entsprechend planzeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes bzw. Abgang eines Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum bzw. ein Strauch nachzupflanzen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft des Bestandsgebietes wurde im B-Plan neben den o. g. privaten Grünflächen ein Pflanzeerhaltungsgebot gemäß § 25b BauGB festgesetzt. Es soll der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für Flora und Fauna dienen.

4.3. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Behandlung der Belange der Umweltverträglichkeit und die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen sind dem an das B-Planverfahren gekoppelten Umweltbericht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass bei Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (wie im Umweltbericht beschrieben) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Fläche des Plangebietes ist, wie bereits gesagt, zu ca. 60 % versiegelt. Es sind keine Gehölz- oder Heckenbeseitigungen sowie Baumfällungen vorgesehen bzw. erforderlich. Im Plangebiet befindet sich auch keine Wasserfläche, die beseitigt werden müsste. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind unter Berücksichtigung des oben genannten im Bebauungsplangebiet derzeit nicht ersichtlich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Planung (Umnutzung des Bestandsgebietes) auf die Belange des Artenschutzes nicht auswirken wird. Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) können ausgeschlossen werden:

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:**
Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:**
Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**
Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten.
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:**

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes, weiter gehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Sollten im Rahmen der Objektplanung bauliche Anlagen abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange erneut abzuprüfen.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente das Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Salzlandkreis anzuzeigen. Bei Bau-, Abriss- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV, aktuelle Fassung), getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist, sofern er nicht am Anfallort wieder verwertet wird, über eine dafür zugelassene Verwertungsmaßnahme (z. B. Rekultivierung / Verfüllung) oder Entsorgungsanlage (z. B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen.

Eine Beeinträchtigung der Abfallbeseitigung ist durch den vorliegenden B-Plan nicht zu erwarten.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kein "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Gesamtlagerkapazität mit 60 Tonnen im B-Plan, unterhalb des Schwellenwertes von 100 Tonnen, nach Nr. 8.12.2 der 4. BImSchV wird planungsrechtlich sichergestellt, dass in Bezug auf Luftverunreinigungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können. Durch diese Einschränkung wird ein anderer Betrieb der Umladestation, der in erheblichem Maße die Luftverunreinigen könnte, im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Emissionen der geplanten Umladestation sind zudem gegenüber der bis 2013

betriebenen Biogasanlage zur Vergärung von biologischen Abfallstoffen, ein Vielfaches geringer.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Sachverhalte hat der Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftverunreinigung.

Für das geplante Vorhaben wurde eine Immissionsprognose für Geruch, von der IFU GmbH erstellt. Die Prognose ist **als Anlage 2 Bestandteil der Begründung (Seite 1-31)**. Im Ergebnis des Fachgutachtens wurde festgestellt:

Die von der Anlage ausgehenden Geruchsbelastungen halten an den umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen den Grenzwert nach der Geruchsimmisions-Richtlinie – (GIRL) in Höhe von 2 % (Irrelevanzwert) der Jahresstunden ein.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Der zulässige Betrieb muss die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA –Lärm) hier analog für Gewerbegebiete von

- 65 dB(A) am Tag 50 dB(A) in der Nacht einhalten.

Bei Einhaltung der genannten Richtlinie sind keine erheblichen Belästigungen bedingt durch Lärm im Plangebiet zu erwarten.

Die o.g. zulässigen Immissionsrichtwerte wurden bereits im Genehmigungsbescheid nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für die stillgelegte Biogasanlage zur Vergärung von biologischen Abfallstoffen festgesetzt.

4.4. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink- und Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „An der Ölmühle“. Die Einfahrt und Straßenanbindung sind bereits vorhanden.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Plangebiet zu Spitzenzeiten (einmal wöchentlich) stellt sich wie folgt dar:

Fahrzeuge	Anfahrtsverkehr	Abfahrtsverkehr	Gesamt Lkw	Gesamt Pkw
Lkw	7	7	14	
Pkw	10	10		20

Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, Feldstraße 1a, in 39240 Calbe (Saale).
Der Trink- bzw. Brauchwasserbedarf im Plangebiet wird derzeit über Brunnen und über einen zentralen Trinkwasseranschluss abgedeckt.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, Breite 9, in 39240 Calbe (Saale).
Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG.
Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.
- Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.
Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

Feuerschutz

Gemäß „Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt“ (BrSchG) ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 die Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung verantwortlich. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird durch die Gemeinde der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) für eine Löschwassermenge (analog Gewerbegebiete) von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sichergestellt. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Löschwasserentnahmemöglichkeiten, aus denen die Entnahme von Löschwasser für die vorhandene Bebauung möglich ist.

Die vorhandenen Löschwasseranschlussstellen auf dem Gelände wurden im B-Plan festgesetzt.

4.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Erschließung** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.
Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

5. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die Flächenbilanz stellt sich nach der Planung wie folgt dar:

Flächenbezeichnung	Fläche (gesamt) in m ²
Sondergebiet (§ 11 BauNVO) (davon vorhandene überbaute Fläche = 3.400 m ² davon: ➤ für Gebäude = 1.560 m ² ➤ für befestigte Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätze = 1.840 m ²	6.600
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als private Straßenverkehrsflächen	37
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	1.253
Gesamtfläche des Plangebietes	7.890