

Hansestadt Gardelegen
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Biogasanlage Trüstedt“

Geoleistungspaket der Hansestadt Gardelegen (Az.: G01-5000806-2014-5)



Begründung – Entwurf, März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Plangrundlagen	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes	5
3.2 Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
4.5 Verkehrliche Erschließung	12
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung	13
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Ver- und Entsorgung	14
5.4 Gewässer	14
5.5 Telekommunikation	15
5.6 Abfallrecht	15
5.7 Brandschutz	15
5.8 Denkmalschutz	16
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
7. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
DenkmSchG LSA	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
DHHN16	Deutsche Haupthöhennetz
EEG	Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz)
G	Grundsatz der Raumordnung
ha	Hektar
i.V.m.	in Verbindung mit
i.S.d	Im Sinne des
kW	Kilowatt
LEP-LSA 2010	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
MW	Megawatt
m ³ /h	Kubikmeter/Stunde
NatschG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
N/m ³	Newton pro Kubikmeter
NHN	Normalhöhennull
OT	Ortsteil
Z	Ziel der Raumordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Grenzen des einbezogenen Planungsraumes; Stand 2023..... 5

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die *Biogas Trüstedt GmbH* und Co. KG (nachfolgend Vorhabenträger) hat bei der Hansestadt Gardelegen mit Schreiben vom 05.04.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der dazu einbezogene Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Betriebsgelände einer bestehenden Biogasanlage.

Die besagte Biogasanlage wird derzeit auf der Basis der immissionsrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG vom 03.12.2012 mit einer max. Gasproduktion von 2,3 Mio. N/m³ und einer max. Feuerungswärmeleistung von 2 MW betrieben. Die Genehmigung erfolgte auf der Basis Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Schaffung von Investitions- und Planungssicherheit des Vorhabenträgers bei der **zukünftigen gewerblichen Betriebsführung der Biogasanlage** dienen. Bauliche oder sonstige Veränderungen sind nicht erforderlich.

Mit den Beschlüssen der Bundesregierung im April 2022 hat die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten das Meinungsbild von Behörden, Kommunen und Bürgern deutlich verändert und das Erfordernis des Ausbaus der erneuerbaren Energien in den Fokus gerückt. Nach den im Ergebnis des Ukrainekrieges neu formulierten Ausbauzielen des Bundesgesetzgebers wurde der beschleunigte und konsequente Ausbau erneuerbarer Energien im EEG als überragendes öffentliches Interesse verankert.

Bis 2030 soll damit der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen, um Deutschland unabhängiger von fossilen Energieimporten zu machen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) enthält dazu einen neuen § 2 mit der Überschrift „Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien“:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 gilt nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung.“

Den der Hansestadt Gardelegen vorliegenden Planungsabsichten entsprechend wird das in Rede stehende Vorhaben „Biogasanlage Trüstedt“ zur Erreichung der energiepolitischen Ziele der Bundesregierung sowie der Klimaschutzziele Deutschlands und der Europäischen Union beitragen.

Entsprechend hat der Stadtrat der Stadt Gardelegen in seiner Sitzung am 05.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Trüstedt“ gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit einer Fläche von etwa 1,8 ha innerhalb der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 500 festgesetzt. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 69 und 71 der Flur 3 in der Gemarkung Trüstedt.

2.2 Plangrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), Otto-von-Guericke-Str.15, 3910 Magdeburg
- Lageplan Biogasanlage Trüstedt der Envitec Biogas AG vom März 2013
- Geoleistungspaket der Hansestadt Gardelegen (Az.: G01-5000806-2014-5)

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz** (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002, 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)
- **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)
- **Hauptsatzung der Hansestadt Gardelegen** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum umfasst das Betriebsgelände einer Biogasanlage am östlichen Ortsrand von Trüstedt. Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich etwa 90 m westlich des Geltungsbereiches (Dorfstraße 11, 39638 Gardelegen; OT Trüstedt).



Abbildung 1: Luftbild mit Grenzen des einbezogenen Planungsraumes;
(Quelle: <https://www.google.de>, Stand: 2023)

Die Topografie des Planungsraumes steigt von einem mittleren Höhengniveau um 76 m NHN im Bereich der nördlich gelegenen Dorfstraße auf bis zu 82 NHN ü. DHHN 2016 im Südosten des Geltungsbereiches an.

Das Betriebsgelände ist gehölzfrei und frei von Wertbiotopen oder Biotopen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- oder Biotopschutz. Gewässer werden nicht in Anspruch genommen.

Die verkehrliche Erschließung wird ausgehend von der nördlich verlaufenden Dorfstraße über eine bestehende Zufahrt im Nordwesten des Geltungsbereiches abgesichert.

Nationale Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

3.2 Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind im LEP-LSA 2010 enthaltene Aussagen für die raumordnerische Bewertung des Bebauungsplans heranzuziehen. Hier werden die grundsätzlichen Anforderungen an geeignete Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung insbesondere durch die Raumordnung oder den Naturschutz bestimmt.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP-LSA 2010 befindet sich der Planungsraum im **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Teile der Altmark“**.

Innerhalb der Vorbehaltsgebiete stellt die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar. Die Belange der Landwirtschaft sind deshalb zu beachten.

Die Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) enthält in Artikel 52 die Bestimmung, dass die Beihilfen nach der Verordnung unter anderem Maßnahmen zur Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft einschließlich der Diversifizierung hin zu nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten umfassen. Von Seiten des europäischen Ordnungsgebers wird hierdurch deutlich, dass der Begriff der Landwirtschaft weit auszulegen ist.

Das Land Sachsen-Anhalt hat die Zuordnung von Biogasanlagen zur Landwirtschaft durch die von ihm im Zusammenhang mit der o. g. Verordnung ergriffenen Maßnahmen bestätigt.

Der derzeit vorliegende Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt enthält klare Aussagen zu den erneuerbaren Energien sowie deren beabsichtigte Stärkung und Förderung.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Ziel der Landesplanung dient, Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung zu stellen. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern (Z 103). Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden (G 74) und die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (G 75).

Die Begründung des LEP-LSA 2010 enthält ein eindeutiges Bekenntnis für die Stärkung der erneuerbaren Energien: „Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von **Biomasse, Biogas**, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann. **(G 77 LEP-LSA)**.

Bei der Planung von Vorhaben zur Energiegewinnung aus Biomasse sind die im LEP-LSA 2010 enthaltenen Hinweise für die raumordnerische Bewertung und die baurechtliche Beurteilung für Biogasanlagen im Außenbereich heranzuziehen.

Hier werden die Anforderungen an geeignete Vorhabenstandorte insbesondere durch die Raumordnung, die Landwirtschaft, den Naturschutz und die Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlagen bestimmt.

Zu beachtende Festlegungen des LEP-LSA 2010 sind:

- Z 103 LEP-LSA 2010:
Es ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.
- G 86 LEP-LSA 2010:
Da raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen regelmäßig in den Naturhaushalt eingreifen und sein Wirkgefüge beeinflussen, ist bei solchen Planungen auch dem Schutz der Natur und Landschaft besonders Rechnung zu tragen.
- G 87 LEP-LSA 2010:
Die Beanspruchung des Freiraums wird auch bei gewerblichen Anlagen auf das notwendige Maß beschränkt.
- G 101 LEP-LSA 2010:
Für die Gewinnung regenerativer Energien sollen Flächen gesichert und freigehalten werden. Ziel ist es dabei, den Außenbereich in seiner Funktion vor allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und für die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen.

Die in den raumordnerischen Grundsätzen formulierten Standortprioritäten werden mit dem gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Hansestadt Gardelegen vollständig erfüllt:

Biogasanlagen und deren Betriebsgelände sind als dezentraler Wirtschaftsstandort zur Energieerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen, wie vorliegend, durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad sowie Immissionswirkungen gekennzeichnet.

Der betreffende Planungsraum befindet sich außerhalb von europäischen Schutzgebieten und umfasst vollständig das Betriebsgelände einer Biogasanlage.

Ausschlussflächen gemäß G 101 LEP-LSA 2010 wie Vorranggebiete, Wasserschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete oder Wald im Sinne des Waldgesetzes sind nicht betroffen.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (Pkt. 4.2.1, G 115 LEP-LSA).

Dieser planerische Grundsatz steht für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vordergrund.

Mögliche Alternativflächen für die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten für die Energiegewinnung aus Biomasse wurden geprüft. Bei der abwägenden Entscheidung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die tatsächliche Art der Nutzung sowie die planungsrechtliche Einordnung einbezogen.

Die Flächen der vorhandenen Biogasanlage umfassen in Verbindung mit den Verkehrs- und Nebenflächen etwa 1,8 ha. Der Planungsraum ist vollständig den siedlungsgeprägten Strukturen zuzurechnen. Eine vergleichbare Situation bietet sich allein an ähnlich vorgeprägten Biogasanlagenstandorten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine effektiv nutzbaren Ackerflächen überplant. Ein tatsächlicher Entzug an Flächen für die Landwirtschaft findet also nicht statt. Insofern wird der **Bodenschutzklausel** des § 1a Abs. 2 BauGB unter Einhaltung der Grundsätze G 86, G 87 und G 101 LEP-LSA besonders Rechnung getragen.

Mit Verweis auf die Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG stützt sich das Planungskonzept der Hansestadt Gardelegen auch auf die Aspekte des **Allgemeinen Klimaschutzes** sowie auf die **Mitigation des Klimawandels**.

Gemäß § 2 Abs. Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Das Ministerium für **Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt** entscheidet als obersten Landesentwicklungsbehörde, ob das in Rede stehende Vorhaben und die damit in Verbindung stehende Bauleitplanung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes in seinen Grundzügen dar.

Die Hansestadt Gardelegen verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die geplanten Festsetzungen als sonstige Sondergebiete lassen sich daraus nicht entwickeln.

Entsprechend wird auf die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen verwiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Für die Biogasanlage Trüstedt ist eine besondere Situation zu berücksichtigen. Die Anlage dient seit Jahren der Biogasproduktion. Etwa 60 % der geplanten Sondergebietsfläche sind bereits durch Verkehrsflächen oder Bauteile der Biogasanlage versiegelt.

Die Planung beschränkt sich auf ein bereits versiegeltes Areal innerhalb des Betriebsgeländes der Biogasanlage. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen Biotopstrukturen erfolgt nicht. Neuversiegelungen sind nicht geplant.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll für die vorhandene Energieerzeugungsanlage langfristig Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden. Durch die Sicherung und Optimierung der Biogasanlage wird der Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen besonders Rechnung getragen, ohne dass dabei unbelastete Böden im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Damit wird die Freirauminanspruchnahme auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt.

Sonstige Aspekte

Zu Wohnnutzungen sowie hochwertigen Biotopstrukturen wird mit der vorliegenden Planung ein ausreichend großer Abstand eingehalten, um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Ziel dieser Abstände ist der Schutzanspruch einschließlich einer vorsorgenden Pufferzone für mögliche mittelbare anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Vorhabens.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsraumes bestehen bereits folgende bauliche Anlagen:

- ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit 549 kW_{el} durchschnittlich, 832 kW_{el} max.
- ein Technikgebäude
- ein Güllebehälter mit Befüllstation
- ein Fermenter
- ein gasdichter Gärrestspeicher
- Fahrsiloanlage mit Sickersaftzisternen
- Fahrzeugwaage
- Feuerlöschteich
- Versickerungseinrichtungen für Niederschläge
- Einwallung nach AwSV

Bauliche Veränderungen oder Neuversiegelungen werden nicht erforderlich. Folgende Flächenbilanz ist dazu maßgebend:

Fläche des Planungsraumes:	18.392 m ²
bestehende Versiegelungen:	10.597 m ²
geplante Neuversiegelungen:	0 m ²

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur insoweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wird die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend der Obergrenze für sonstige Sondergebiete auf 0,60 begrenzt.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Vorhabengrundstückes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden soll.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN16 zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzt wird. Dabei gilt die bestehende Geländehöhe von etwa 81,0 Meter DHHN16 als unterer Bezugspunkt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 102,00 Meter über DHHN16 festgesetzt. Die gewählte Höhe orientiert sich an der Höhe der vorhandenen, zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogas-erzeugungs-, -verarbeitungs-, -aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos und Lagerbehälter sowie deren technische Erschließung und Zäune. Zulässig sind Fahrsiloplanlagen, Annahme- und Technikgebäude, Feststoffdosierer, Gasnotfackeln, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestlagerbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude und Anlagen zur Separation, Lagerung und Aufbereitung und Trocknung von Gärresten und Biogas.
2. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).
3. Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse (SO EB) auf 0,60 begrenzt.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die dazu formulierten Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 und 12 BauGB getroffen werden können.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann.

Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich. Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Vorliegend wurde das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse einer bestehenden Biogasanlage zugeordnet, um eine gewerbliche Betriebsführung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aufgrund des hohen Vorversiegelungsgrades sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Darüber hinaus werden keine Eingriffe erzeugt, die die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erfordern.

Gemäß § 6 Abs. 1 des NatSchG LSA ist die erneute Nutzung einer in der Vergangenheit rechtmäßig bebauten oder für verkehrliche Zwecke genutzten Fläche nicht als Eingriff zu bewerten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsteht somit kein Kompensationsbedarf, da keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist auf Landesebene durch § 86 Bauordnung Sachsen-Anhalt geregelt.

Für das in Rede stehende Vorhaben sind aufgrund der Vorprägung keine örtlichen Bauvorschriften geplant.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Planungsraum wird über die nördlich verlaufende Dorfstraße als öffentlich gewidmete Straße verkehrlich erschlossen.

Das jährliche vorhabenspezifische Transportaufkommen unterliegt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keinen Veränderungen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltprüfung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung aus Biomasse“ alle bestehenden Nutzungen und den Betrieb einer Biogasanlage planungsrechtlich abzusichern. Das Vorhaben kommt ohne Neuversiegelungen und ohne wesentliche immissionsrechtlich relevante Änderungen aus.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geringfügigen baulichen Veränderungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

Flächenverluste, oder die Versiegelung von bisher unbelastetem Freiraum finden nicht statt.

Auf Grund der zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch den Betrieb der Biogasanlage innerhalb des Geltungsbereichs werden keine gesonderten artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt.

Die vorgesehenen Festsetzungen für das geplante sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus Biomasse dienen der alternativen Energiegewinnung.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Dabei wird auf die gutachterliche Bewertung von Geruch, Ammoniak, Stickstoff und Staub als Immissionsprognose verzichtet, weil nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Änderungen des bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlage geplant sind. Zusammenfassend sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und Pflanzen aufgrund von Immissionswirkungen zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Bereits auf der Ebene der Anlagenzulassung wurde nachgewiesen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

Weitere gutachterliche oder prognostische Untersuchungen sind für die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Biogasanlage nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Planungsraum ist medial bereits vollständig erschlossen.

Die *Avacon Netz GmbH* betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Durch den Vorhabenträger ist zu beachten, dass Umverlegungen dieser Anlagen möglichst vermieden werden, Mindest-/ Sicherheitsabstände zu dieser Anlagen eingehalten werden, einer Über- / Unterbauung dieser Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird, bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist, bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses spätestens 30 Werktagen zuvor anzuzeigen und mit der *Avacon Netz GmbH* abzustimmen sind, eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss sowie die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der *Avacon Netz GmbH* in Gardelegen zu erfolgen hat.

Die bestehende Biogasanlage erzeugt sowohl elektrische als auch thermische Energie. Die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Für Spül- und Reinigungsvorgänge liegt dem Vorhabenträger eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Entnahme von Grundwasser aus einem Brunnen vor (Reg.-Nr. 70.1.P7010001 vom 25.03.2013). Die Gewässerbenutzung ist auf bis zu 1 m³/h bzw. 9 m³/d sowie insgesamt auf 3.600 m³ jährlich beschränkt. Die oben benannte wasserrechtliche Erlaubnis 1 ist bis zum 31.12.2023 befristet. Ein Neuantrag befindet sich in der Bearbeitung.

Für die sanitären Anlagen besteht ein Trinkwasseranschluss des Wasserverbandes Gardelegen.

wassergefährdende Stoffe - AwSV

Seit Inbetriebnahme der Biogasanlage haben sich die gesetzlichen Vorschriften zum Wasserrecht geändert. Bis zum 01.08.2022 war die Biogasanlage mit einer Umwallung gem. § 68 Abs.10 AwSV i.V.m. § 37 AwSV auszurüsten. Durch den Anlagenbetreiber wird damit das notwendige Rückhaltevolumen gem. § 37 AwSV vorgehalten.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung liegt bisher kein Wasserrecht vor. Eine konzentrierte Ab- oder Einleitung von Niederschlägen ist nicht geplant.

5.4 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Die Überdeckung des Grundwasserleiters ist mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 5 m als hoch zu bewerten.

5.5 Telekommunikation

Der Planungsraum ist ausreichend mit Telekommunikationsmedien erschlossen.

5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Bei Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten Lagerflächen, Behälter und Leitungen, die fach- und umweltgerechte Ausbringung der Gärreste auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die ordnungsgemäße Einleitung des anfallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt auszugehen.

5.7 Brandschutz

Von den öffentlichen Verkehrswegen und -flächen ist die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ständig zu gewährleisten und zu sichern. Auf dem Grundstück sind Flächen für die Feuerwehr (7 m x 12 m) zu planen. Die Feuerwehrezufahrt, die notwendigen Verkehrswege für die Einsatzfahrzeuge und die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der geltenden Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr außerhalb der Ex-Schutzbereiche und Trümmerschatten von Gebäuden zu planen. Die Flächen für die Feuerwehr sind rechtzeitig mit der Brandschutzbehörde abzustimmen [*§ 5, § 14 Absatz 1, § 50 Ziffer 4 BauO LSA i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 MBL.LSA Nr. 21/2011)*].

Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN

3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können. Sind andere Sperrvorrichtungen geplant, sind diese mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Altmarkkreis Salzwedel abzustimmen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung und der Einrichtungen zur Löschwasserentnahme ist durch den Vorhabenträger zu erbringen. Die höchstzulässige Entfernung zur Biogaserzeugungsanlage soll unter Beachtung der verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr 300 m nicht überschreiten.

Vorliegend befindet sich auf dem Betriebsgelände ein Feuerlöschteich mit 305 m³ Fassungsvermögen. Die Vorgaben nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), mit dem für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³ gewährleistet sein muss, werden eingehalten.

5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine **Baudenkmale** vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Darüber hinaus sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Bodendenkmale** oder Verdachtsflächen bekannt.

Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden [§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA].

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des

Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbaren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke zum derzeitigen Zeitpunkt als **sanierte Altlastverdachtsfläche** unter der Reg.-Nr.: 150811350007054 erfasst. Die Erfassung erfolgte aufgrund der Nutzung vor 1990 als Betriebshof und Dieseltankstelle der ehemaligen Milchproduktion der LPG Jävenitz.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks kann das Auffinden nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Erfüllung des Bodenschutzes werden unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit folgende Auflagen erhoben.

Auflagen:

1. Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Der bei Baumaßnahmen anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.
3. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

4. Die Versiegelungsflächen auf dem Standort sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Versiegelungsflächen für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.