Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“

Inhalt:	Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biomethananlage Satuelle“ (BMA Satuelle)
Standort:	39345 Satuelle, Hauptstraße 67, Gemarkung Satuelle, Flur 7, Flurstücke 204, 205, 209 und 211

Vorhabenträger

BALANCE Erneuerbare Energien GmbH

Braunstraße 7,
04347 Leipzig

Bauplanungsrechtliche Hoheit

Stadt Haldensleben

Markt 20-22
39340 Haldensleben

Satzung - Planungsstand 2022-10-10

Bauleitplanung

Ingenieure
Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH

Brückenstraße 13
09111 Chemnitz

Hinweis:

Änderungen ggü. der Begründung zum Entwurf (förmliche Beteiligung) sind farbig markiert.

0 Verzeichnis

0.1 Inhaltsverzeichnis

0 VERZEICHNIS 2
0.1 Inhaltsverzeichnis 2
0.2 Tabellenverzeichnis 3

1 PRÄAMBEL /PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

2 VORHABENTRÄGER/ BAULEITPLANUNG 5

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 6
3.1 Anlass der Planaufstellung/ Gegenstand des Planverfahrens 6
3.2 Zielsetzung 7

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 8
4.1 Flächennutzungsplan 8
4.2 Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung 8
4.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 8
4.2.2 Bewertung und Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung 8
4.2.3 Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung 10
4.3 Räumliche und strukturelle Situation 10

5 ANLAGEN-/ VORHABENBESCHREIBUNG 11
5.1 Genehmigungsbestand 11
5.2 Anlagenbeschreibung 11
5.3 Betriebszeiten 11
5.4 Immissionsschutz 12

6 STANDORTANGABEN/ BEBAUUNG 13
6.1 Allgemeine Standortangaben 13
6.2 Standortbeschreibung, Lage des Plangebietes 13
6.3 Vorhandene und geplante Bebauung 15
6.3.1 Vorhandene Bebauung des Plangebietes 15
6.3.2 Vorhandene Bebauung und Prägung der benachbarten Grundstücke 16
6.3.3 Geplante Bebauung 17
6.4 Auswirkungen der Planung 18

7 PRÜFUNG ALTERNATIVSTANDORTE UND -PLANUNGEN 19

8 SCHUTZGEBIETE/ STANDORTBEDINGUNGEN 20
8.1 Natur, Landschaft, Umwelt, Gewässer 20
8.1.1 Naturschutz 20
8.1.2 Gewässerschutz 20
8.1.3 FFH-Vorprüfung 21
8.2 Benachbarte schutzwürdige Objekte 21
8.3 Sonstige Standortangaben 21
8.3.1 Altlasten 21
8.3.2 Kampfmittelverdachtsfläche 21
8.3.3 Denkmalpflege und Bodenfunde 22
8.3.4 Geologie und Bergwesen 22
8.3.5 Leitungsbestand mit Leitungsrechten 22

9 VERKEHRSANBINDUNG/ ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS 23
9.1 Verkehrsanbindung 23
9.2 Erschließung 23

10 PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCKE 24
10.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 24
10.2 Eigentumsverhältnisse 25

11 GRUNDLAGEN/ QUELLENVERZEICHNIS 26
11.1 Rechtliche Grundlagen 26
11.2 Planungsgrundlagen 26
11.2.1 Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot 26
11.2.2 Sonstige Plangrundlagen 27
11.3 Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis 27

12 BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS 28

13 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 29
13.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 29
13.1.1 Art der baulichen Nutzung 29
13.1.2 Maß der Baulichen Nutzung 29
13.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 29
13.1.4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten 30
13.1.5 Grünordnungsplanerische Festsetzungen 30
13.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 30

14 HINWEIS ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 31

0.2 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN 5
TABELLE 2: STANDORTANGABEN ZUM PLANGEBIET 13
TABELLE 3: VORHANDENE ANLAGENBESTANDTEILE IM PLANGEBIET (GENEHMIGUNGSBESTAND) 15
TABELLE 4: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE 25

1 Präambel /Planungsgrundlagen

Am Standort in Satuelle als Ortsteil der Stadt Haldensleben im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt wird seit 2011 eine Biogasanlage (BGA Satuelle) betrieben. Deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (auf einem bis dahin landwirtschaftlich genutzten Betriebsgelände) ist durch den seit der öffentlichen Bekanntmachung am 02.07.2010 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Satuelle“ sichergestellt, für den die Stadt Haldensleben Planungshoheit hat.

Seit der Aufstellung dieses vorgenannten Bebauungsplanes (auf der Grundlage des Konzeptes des damaligen Betreibers und Vorhabenträgers, der Pure Nature Energie GmbH) und der auf dieser Grundlage errichteten Biogasanlage ergab sich seitdem die Notwendigkeit mehrerer Änderungen und Erweiterungen dieser Biogasanlage, die auf der Grundlage bau- und immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen in den Jahren von 2015 bis 2017 umgesetzt wurden.

Nach dem Wechsel der Anlage im Jahr 2019 zur Biogas Ohretal GmbH sollten mit dem Planverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Satuelle“, zu dem die Stadt Haldensleben am 12.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte Zuwegung zur BGA geschaffen und gleichzeitig alle bisher genehmigten Änderungen der Biogasanlage in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung zu diesem Änderungsverfahren wurden allerdings Hinweise und Stellungnahmen einiger Ämter zu notwendigen Änderungen des Vorentwurfs abgegeben und auch der Ortschaftsrat von Satuelle hatte Änderungswünsche, welche die Grundzüge der Planung berühren. Außerdem gibt es seitens der BALANCE Erneuerbare Energien GmbH (die seit der Übernahme der Biogas Ohretal GmbH der neue Betreiber und Vorhabenträger ist) neue Überlegungen zu Möglichkeiten der Verkehrsführung und Anordnung eines „Wartebereichs“ auf dem eigenen Anlagengelände (und damit ohne Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen „Hauptstraße“), um künftig einen Rückstau von Transportfahrzeugen auf der Ortsverbindungsstraße während des Erntezeitraums zu vermeiden.

Aus diesem Grund hat sich die verfahrensführende Stadt Haldensleben in Abstimmung mit dem Vorhabenträger dazu entschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Satuelle“ einzustellen und stattdessen einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ aufzustellen und das entsprechende Planverfahren gemäß § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers und auf der Grundlage eines entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Durchführungsvertrags durchzuführen.

Deshalb wurde mittels Städtebaulichem Vertrag vom 09.07.2021 die Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ beantragt. Über diesen Antrag hat der Stadtrat von Haldensleben in seiner Sitzung am 23.09.2021 entschieden (Aufstellungsbeschluss) und damit das Planverfahren eröffnet. In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss zur Aufhebung des Beschlusses zur Einleitung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Satuelle“ vom 12.09.2019 beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 01.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Haldensleben ortsüblich öffentlich bekannt gemacht (Amtliche Bekanntmachung vom 27.09.2021).

Der neue vorhabenbezogene Bebauungsplans „Biomethananlage Satuelle“ ersetzt den bisherigen rechtskräftigen vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage Satuelle“, so dass mit dem Satzungsbeschluss des neuen B-Plans der bisherige B-Plan seine Gültigkeit verliert und künftig die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomethananlage Satuelle“ gelten.

Eine förmliche Aufhebung des bisherigen B-Plans ist nicht erforderlich und auch nicht gewünscht.

2 Vorhabenträger/ Bauleitplanung

Mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen nach § 12 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ als Grundlage für die Durchführung des Planverfahrens hat der Vorhabenträger, die BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, das Planungsbüro Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH beauftragt.

Eine entsprechende Vollmacht ist im Anhang zum vorliegenden Abschnitt beigefügt.

Als Ansprechpartner werden folgende Personen benannt:

TABELLE 1: ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN

	Vorhabenträger	**Planungsbüro**
Firma	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH Braunstraße 7, 04347 Leipzig	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH Brückenstraße 13 09111 Chemnitz
Ansprechpartner	Frau Dipl.-Ing. Katrin Fliege, Genehmigungsmanagerin	Frau Dipl.-Ing. (FH) Sylke Thierig, Projektleiterin Bauplanung
Telefon	+ 49 (170) 5743161	+49 (371) 27195-11 +49 (175) 5761593
Fax	--	+49 (371) 27195-20
E-Mail	katrin.fliege@balance-vng.de	thierig@ib-shn.de

Anhang zu Abschnitt 2

1 Seite DIN A4 — Vollmacht des Vorhabeträgers für die Ingenieure SHN GmbH

3 Anlass und Ziel der Planaufstellung

3.1 Anlass der Planaufstellung/ Gegenstand des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biomethananlage Satuelle“ liegt in einem Bereich, für den die Stadt Haldensleben die Planungshoheit besitzt.

Satuelle ist ein Ortsteil der Stadt Haldensleben, der nördlich des Stadtgebietes liegt.

Die Stadt Haldensleben verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), mit Neufassung vom 12.04.2013, gemäß dem das Plangebiet als Fläche für Erneuerbare Energien – Biogasanlagen (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) ausgewiesen ist.

Die am Anlagenstandort bereits vorhandene Biogasanlage wurde auf der Grundlage des seit 02.07.2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Biogasanlage Satuelle“ errichtet und seit 2011 als Anlage zur Erzeugung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas betrieben.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung in dem bisher als „SO Bioenergie“ festgesetzten Baugebiet innerhalb des vorhandenen B-Planes „BGA Satuelle“ mit Bezug auf den Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) passen nicht in Gänze auf den Betrieb einer Biogas- bzw. Biomethananlage, da mit diesen Festsetzungen auch Vorhaben zulässig sind, die mit einer energetischen Nutzung von Biomasse in keinem Zusammenhang stehen (wie z.B. Anlagen zur Herstellung von Stoffen oder Stoffgruppen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang, insbesondere zur Herstellung von Kohlenwasserstoffen und Blockheizkraftwerken auf Kohlebasis mit einer Leistung von bis zu 50 MW).

Weiterhin gibt es Differenzen zwischen dem (nachträglich im Rahmen der bisherigen Erweiterung der BGA geänderten) Durchführungsvertrag und dem unveränderten Vorhaben- und Erschließungsplan des B-Planes aus dem Jahr 2010, woraus Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des vorhandenen Bebauungsplanes resultieren, da die Änderungen bezüglich des Umfangs die Grundzüge der Planung berühren.

Zusätzlich ergibt sich aus wirtschaftlichen Gründen die Notwendigkeit der Wärmeversorgung für die geänderten Biogasaufbereitungsanlagen mittels biogasbetriebenen Blockheizkraftwerken. Der dabei entstehende Strom wird zur Eigenstromversorgung verwendet und Überschüsse werden ins Netz eingespeist.

Weiterhin soll die Verkehrswegeführung auf dem Anlagengelände so umgestaltet werden, so dass der bisher auf der öffentlichen Straße entstehende Rückstau der Transportfahrzeuge im Erntezeitraum (verursacht durch die Wartezeit vor dem Wiegen der Fahrzeuge bei der Einlagerung der Silage) künftig vermieden wird. Dies soll durch die Installation einer 2. Fahrzeugwaage und die Herstellung von ausreichend Stellflächen als „Wartezonen“ auf dem Anlagengelände selbst erfolgen.

Um für den weiteren Betrieb der Biogas-/Biomethananlage Satuelle und künftigen Änderungen, die aus den vorgenannten Gründen erforderlich sind, Rechtssicherheit zu erlangen, wird seitens der Stadt Haldensleben in Abstimmung mit dem Vorhabenträger von einer Fortführung des Planverfahrens zur Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes abgesehen. Stattdessen soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und im regulären (2-stufigen) B-Plan-Verfahren durchgeführt werden.

Gegenstand dieses aktuellen Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ ist somit die bauplanungsrechtliche Sicherung des weiteren Betriebs der bereits vorhandenen Biogasanlage als Anlage zur Biogaserzeugung, zur Biogasaufbereitung und zur Biogaseinspeisung inkl. den vorhandenen Nebenanlagen wie der Fahrsiloanlage zur Lagerung der Einsatzstoffe und des Büro- und Sozialgebäudes mit Werkstatt sowie der Errichtung zusätzlicher Gebäude/ baulicher Anlage als notwendige Anpassung und technische Optimierung für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb dieser Biomethananlage.

3.2 Zielsetzung

Folgendes Ziel will der Vorhabenträger mit dem Planverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ erreichen:

Bauplanungsrechtliche Sicherung des gewerblichen Betriebes inkl. Optimierung der vorhandenen Biomethananlage mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

In dem seit 12.04.2013 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haldensleben mit den Ortsteilen Hundisburg, Satuelle, Uthmöden und Wedringen ist das Anlagengelände der vorhandenen Biogasanlage in Satuelle, was gleichzeitig dem Plangebiet entspricht, als „Fläche für Erneuerbare Energien – Biogasanlagen“ (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) ausgewiesen (siehe auch Abbildung 4 im Abschnitt 6.3.2).

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es ergibt sich diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf und es bedarf somit auch keiner Plangenehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB für den B-Plan „BMA Satuelle“.

4.2 Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

4.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg [beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)] festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Das Vorhaben befindet sich gemäß REP Magdeburg 2006 in bzw. grenzt an folgende Vorrang-und Vorbehaltsgebiete an:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger Heide“ (5.3.4.2, Z I)

Gemäß den Festlegungen des sich in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg 2020 befindet sich das Vorhaben in bzw. grenzt an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger Heide“ (6.2.4, Z 123, I)

Damit ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen des derzeit in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg keine Änderungen ggü. den bisherigen Festsetzungen im derzeit gültigen REP Magdeburg 2006 geplant sind.

4.2.2 Bewertung und Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Vorranggebiet "Colbitz-Letzlinger Heide“ dient u.a. der Trinkwasserversorgung des Oberzentrums Magdeburg und weiterer Teile der Region. Nach Aussagen der unteren Wasserbehörde gehört das Plangebiet des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum weiteren Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung in der Colbitz-Letzlinger Heide und liegt nicht innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen.

Prinzipiell handelt es sich bei dem Anlagenstandort um eine bereits bestehende genehmigte Biogasanlage. Bei der Aufstellung bzw. Durchführung des (seit 02.07.2010 und damit derzeit rechtkräftigen) Bebauungsplanes „Biogasanlage Satuelle“ sowie im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben erfolgte bereits 2009/ 2010 eine Auseinandersetzung mit den (seit 2006 unveränderten) Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Durch geplante Gewässerschutzmaßnahmen, wozu ein Entwässerungs- und Havariekonzept gehören, konnte damals nachgewiesen werden, dass das Ziel der Raumordnung, hier Vorranggebiet für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger Heide“, beachtet worden ist. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat in ihrer Stellungnahme vom 27.01.2010 festgestellt, dass dem Vorhaben (zur Errichtung und dem Betrieb einer Biogasanlage in Satuelle) Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.

Zu dem gleichen Ergebnis kommt das Referat Raumordnung und Landesentwicklung des Landesverwaltungsamtes in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 27.01.2010 im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haldensleben, in der bekundet wird, dass diese Änderung des FNP (mit Planung eines Sondergebietes für die energetische Nutzung von Biomasse zur planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Biomethan) mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. In der Begründung dieser landesplanerischen Feststellung des Referats Raumordnung des Landesverwaltungsamtes in o.g. Stellungnahme heißt es:

> *„Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP-LSA unter Ziffer 3.3.4 Nr. 1 und im REP Magdeburg unter Ziffer 5.3.4.2 Z Nr. I festgelegten Vorranggebietes für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger Heide". Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Das Vorranggebiet "Colbitz-Letzlinger Heide" dient u.a. der Trinkwasserversorgung des Oberzentrums Magdeburg und weiterer Teile der Region. Die Stadt hat im Rahmen der Planaufstellung eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde geführt und in der Begründung dargelegt, dass die zuständige Wasserbehörde keine Bedenken gegenüber der Errichtung einer Biogasanlage an diesem Standort geäußert hat. Nach Aussagen der unteren Wasserbehörde gehört das Plangebiet zum weiteren Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung in der Colbitz-Letzlinger Heide und liegt nicht innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen. Das Plangebiet ist baulich geprägt und wird bisher als Tierproduktionsanlage genutzt. Von daher wird eingeschätzt, dass das Vorhaben mit dem festgelegten Vorranggebiet vereinbar ist.“*

Die am Anlagenstandort derzeit vorhandene Biogasanlage wurde nach den Grundsätzen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) geplant und errichtet und verfügt über eine Umwallung, womit die Anforderungen aus § 68 (10) AwSV vollumfänglich erfüllt sind. Weiterhin gibt es für diese bestehende Anlage einen „Alarm-und Maßnahmenplan im Havariefall“, mit dem gewährleistet wird, dass keine Verunreinigungen in das Erdreich und somit auch nicht in das Grundwasser gelangen können. Dessen Bestandteil ist der am 24.10.2017 aktualisierte und von einem Sachverständigen für AwSV geprüfte „Havarieraumnachweis“ einschließlich Lageplan, der am 02.11.2017 der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreis Börde zugestellt wurde und somit dort bereits vorliegt.

Mit dem laufenden Planverfahren „Biomethananlage Satuelle“, dessen Bestandteil die vorliegenden Begründung ist, soll die bauplanungsrechtliche Sicherung des weiteren Betriebs der bereits vorhandenen Biogasanlage inkl. den vorhandenen Nebenanlagen wie der Fahrsiloanlage zur Lagerung der Einsatzstoffe und des Büro- und Sozialgebäudes mit Werkstatt sowie der Errichtung zusätzlicher Gebäude/ baulicher Anlage als notwendige Anpassung und technische Optimierung für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb dieser Biomethananlage erfolgen.

Die Umsetzung dieser im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernden Maßnahmen bedarf im weiteren Verlauf einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens wird auf Grundlage der dann im Detail und mit genauen Maßen vorliegenden geplanten Bebauung eine Überarbeitung des Havarieraumnachweises erfolgen. Dabei wird dann auch die erforderliche Höhe der neu zu errichtenden Spundwand (die zur Schaffung eines Wartebereichs für die anliefernden LkW`s den derzeit vorhandenen Erdwall in Teilbereichen ersetzen wird) festgelegt, deren Errichtung dann mit der Zustimmung der UWB im Zuge der Gesamtbaumaßnahmen an der Biogasanlage erfolgt.

Im Übrigen ist die gemäß AwSV geforderte "Umwallung" von Biogasanlagen, wie die BGA selbst, nach DWA-A 793-1 (TRwS 793-1) auszuführen. Im Abschnitt 7.4 dieses DWA-Regelwerkes wird die Ausführung des Walls beschrieben und Punkt 6 dieses Abschnittes lautet wie folgt:

"Andere Ausführungen der Umwallung wie zum Beispiel Stahlbetonwände, Spundwände, Gebäude sind möglich. Die Eignung ist im Einzelfall durch die zuständige Behörde zu bewerten."

Es ist also nicht zwingend ein Erdwall zur Schaffung des geforderten Rückhaltevolumens für Biogasanlagen zu errichten (bzw. in vorliegendem Fall zu erhalten), sondern auch Spundwände (wie in Teilabschnitten anstatt dem derzeit vorhandenen Erdwall geplant) sind grundsätzlich zulässig. Die notwendige Bewertung der Eignung einer anderen technischen Ausführung (hier: Substitution des vorhandenen Walls durch eine Spundwand) erfolgt dann durch die UWB auf Antrag des Vorhabenträgers im Rahmen des erforderlichen BImSchG-Antrages vor der Bauausführung.

4.2.3 Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Da das Plangebiet bereits im Bestand mit einer Biogasanlage bebaut ist, für die mittels einer vorhandenen Umwallung und einem „Havariekonzept“ sichergestellt ist, dass keine Verunreinigungen in das Grundwasser gelangen, sind die Anforderungen der AwSV im Bestand vollumfänglich erfüllt. Da der vorhandene „Alarm- und Maßnahmenplan im Havariefall“ im Rahmen des BImSchG-Genehmigungsverfahrens zur Änderung der bestehenden Anlage dann inkl. dem „Havarieraumnachweises“ entsprechend angepasst wird, ist auch künftig keine Gefährdung des Grundwassers durch die (baulich erweiterte) Anlage zu unterstellen, so dass sich nach Ansicht des Vorhabenträgers die Nutzung als Biogasanlage/ Biomethananlage auch weiterhin mit der Nutzung als erweitertes Gebiet für Wassergewinnung vereinbaren lässt.

Dies soll jedoch keine Vorwegnahme der behördlichen Prüfung sein, denn die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung bzw. Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde.

Gemäß der Stellungnahme vom 18.01.2022 (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bestehen aus Sicht der Regionalplanung des Landkreis Börde als untere Landesentwicklungsbehörde gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

4.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 4,69 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Ortschaft Satuelle (als Ortsteil der Stadt Haldensleben), in einer Entfernung von ca. 230 m von der nächstliegenden Wohnbebauung (Luftlinie vom Rand des Anlagengeländes).

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist landwirtschaftlich geprägt:

- Im Westen grenzen Felder/ Ackerflächen an das Anlagengelände (bzw. direkt angrenzend landwirtschaftliche Fahrflächen als Feldwege).
- Auch im Süden grenzt direkt eine landwirtschaftliche Fahrfläche (Feldweg) an das Anlagengelände und dahinter befindet sich ein kleines Waldstück.
- Im Osten grenzt die öffentliche Straße (Hauptstraße, K 1106) an das Plangebiet an und dahinter beginnen weitläufige Waldflächen bzw. schließen sich im Nordosten Ackerflächen an.
- Direkt im Norden an das Plangebiet angrenzend befinden sich ehemalige Stallanlagen, die derzeit als Tierheim und Reiterhof genutzt werden.

Die nächstgelegene Ortschaft Satuelle (als Ortsteil der Stadt Haldensleben) ist bauplanungsrechtlich (lt. aktuellem FNP – siehe Abb. 4) größtenteils als gemischte Bauflächen (M) eingestuft, wobei hier vorrangig die Einstufung als Dorfgebiet (MD) zutrifft, sowie in Teilbereichen (im östlichen Teil der Ortschaft, also auf der von der BGA abgewandten Seite) als Wohnbauflächen (W).

Das Plangebiet wird derzeit als Biogasanlage mit Fahrsiloanlage genutzt.

5 Anlagen-/ Vorhabenbeschreibung

5.1 Genehmigungsbestand

Für den Anlagenstandort in Satuelle gibt es seit dem 07.12.2010 eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage, ausgestellt auf den Antragsteller, die Pure Nature Energie GmbH.

Seitdem ergab sich für die auf dieser Grundlage an diesem Standort errichteten Biogasanlage die Notwendigkeit mehrerer Änderungen und Erweiterungen dieser Biogasanlage (wie z.B. die Errichtung einer 2. Biogasaufbereitungsanlage, die Änderung der Löschwasserversorgung, die Errichtung eines 3. Gärrestbehälters mit Gasspeicher und Abtankplatz und den Bau einer Gas-Einspeisestation mit einem Flüssiggastank inkl. entsprechender Kapazitätserhöhungen beim Input und Output der BGA), die auf der Grundlage mehrerer bau- und immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen bzw. Anzeigen in den Jahren von 2015 bis 2017 umgesetzt wurden.

5.2 Anlagenbeschreibung

Bei der am Standort vorhandenen Biogasanlage handelt es sich somit um eine immissionsschutz- und baurechtliche genehmigte Anlage zur Biogaserzeugung, zur Biogasaufbereitung und zur Biogaseinspeisung inkl. den vorhandenen Nebenanlagen wie der Fahrsiloanlage zur Lagerung der Einsatzstoffe und des Büro- und Sozialgebäudes mit Werkstatt. Weiterhin betreibt die ONTRAS Gastransport GmbH auf dem Anlagengelände, innerhalb des Plangebietes, eine Gaseinspeisestation inkl. einem Lagerbehälter für Flüssiggas (mit eigener Genehmigung), die hier nicht näher beschrieben wird.

Für den Betrieb der Biogas-/Biomethananlage und der (externen) Gaseinspeisestation sind verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen erforderlich, die auf der Grundlage der bereits erteilten immissionsschutzrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungen (siehe Abschnitt 5.1) errichtet wurden und im Abschnitt 6.3.1 in Tabelle 3 der vorliegenden Begründung zum B-Plan einzeln aufgelistet sind. Als Einsatzstoffe für die Biomethananlage kommen ausschließlich nachwachsende Rohstoffe (NaWoRo) zur Anwendung.

Weiterhin sind im Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl der Anlagenbestand (unterteilt in unterschiedliche Nutzungsarten entsprechend dem Verfahrensablauf im Anlagenbetrieb) als auch die zusätzlich geplanten Gebäude/ baulichen Anlagen dargestellt, für deren Errichtung mit dem hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen als notwendige Anpassung und technische Optimierung für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb dieser Biomethananlage geschaffen werden sollen.

5.3 Betriebszeiten

Die Betriebszeit der Biogasanlage wurde bisher genehmigt für 7 Tage pro Woche, jeweils von 0:00 – 24:00 Uhr und diesbezüglich ist keine Änderung geplant.

Die anlagenbezogenen Transporte, die Beschickung und das Verdichten des Fahrsilos, die Gärrestentnahme und deren Abfuhr werden auch weiterhin auf den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt.

5.4 Immissionsschutz

Durch die im Genehmigungsbestand der Anlage derzeit bereits vorhandene Überschreitung der Mengenschwellen

- der Biogaserzeugung und Biogasaufbereitung von jeweils mehr als 1,2 Mio Nm³ pro Jahr (gemäß Nr. 1.15 und 1.16 in der Anlage 1 der 4. BImSchV),
- der Gaslagermenge in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 bis 30 Tonnen gemäß Nr. 9.1.1.2 im Anhang 1 der 4. BImSchV),
- der Lagerung von Gärresten mit einem Fassungsvermögen von mehr als 6.500 m³

bedarf der Anlagenbetrieb und jede Änderung dieser Anlage einer immissionsschutzrechtlichen und je nach Art des Neubaus ggf. auch einer (gebündelten) baurechtlichen Genehmigung.

Die Kapazität der Biogas-Aufbereitungsanlagen wird mit dem vorliegenden B-Plan auf durchschnittlich 2 x 700 Nm³/h Biomethan beschränkt, eine Beschränkung der erzeugten Biogasmenge ist nicht vorgesehen.

Alle im Plangebiet zulässigen Anlagen dürfen nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Immissionen durch Lärm und Geruch betrieben werden. Für alle neuen Anlagenteile sind vor deren Errichtung und Betrieb entsprechende Änderungsanträge gemäß § 16 BImSchG, falls erforderliche mit gebündeltem Bauantrag, bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzureichen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Bestand sind durch die Überplanung des bestehenden Betriebsstandorts mit den geringen baulichen und verfahrenstechnischen Anpassungen des Anlagenbetriebs nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird auch auf die detaillierten Betrachtungen und Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Einhaltung des Schallschutzes an den relevanten Immissionsorten wird durch die Begrenzung der anlagenbezogenen Transporte und eines Großteils des Anlagenbetriebs auf den Tagzeitraum (6.00 – 22:00 Uhr) und weiteren ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionswerte, die aus dem Anlagenbetrieb resultieren, sichergestellt. Dazu sind die Lärmimmissionen mittels einer Schallimmissionsprognose im Rahmen künftiger Genehmigungsanträge zu bewerten und die Einhaltung der zulässigen Werte nachzuweisen.

6 Standortangaben/ Bebauung

6.1 Allgemeine Standortangaben

TABELLE 2: STANDORTANGABEN ZUM PLANGEBIET

Bundesland	Sachsen-Anhalt		
Landkreis	Börde		
Stadt	Haldensleben		
Ortsteil	Satuelle		
Gemarkung	Satuelle		
Flur	7		
Flurstücke	204, 205, 209, 211 (grundbuchrechtlich vereinigt, da unter einer laufenden Nr. eingetragen)		
Adresse Baugrundstück	39345 Satuelle, Hauptstraße 67		
geografische Höhenlage	ca. 58 m ü. NHN		

6.2 Standortbeschreibung, Lage des Plangebietes

Die Stadt Haldensleben liegt im Nordwesten von Sachsen-Anhalt, etwa 20 km nordwestlich von Magdeburg entfernt (vgl. ABBILDUNG 1).

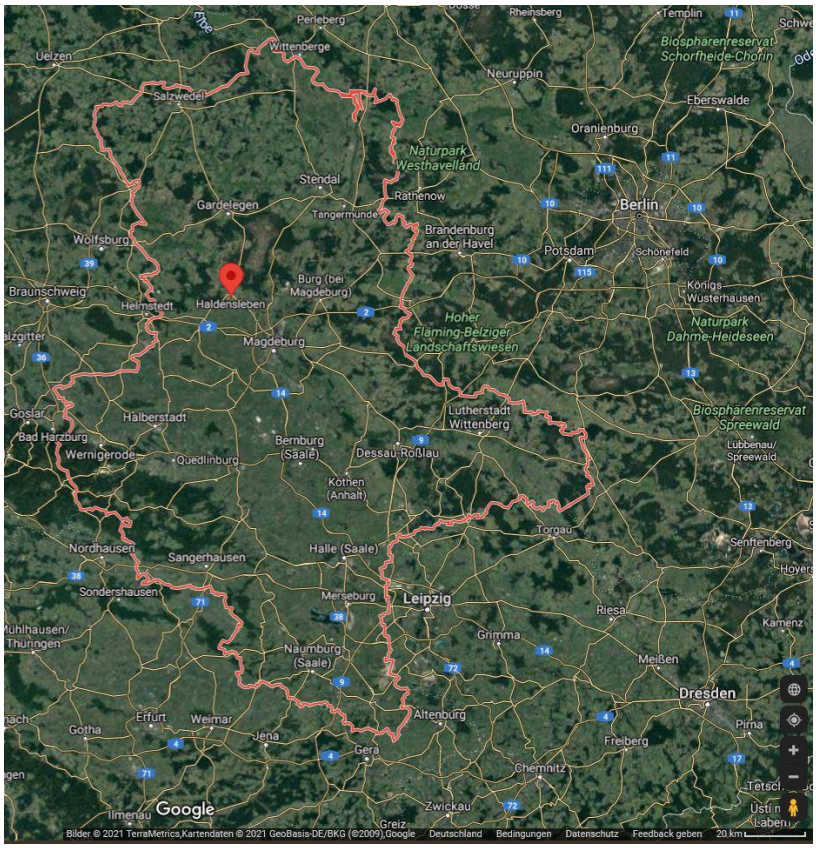

ABBILDUNG 1:

LUFTBILD LAGE HALDENSLEBEN IN SACHSEN-ANHALT

Der Ortsteil Satuelle liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes der Stadt Haldensleben (siehe Abbildung 2).

ABBILDUNG 2:

LAGE DES ORTSTEILS SATUELLE IN DER STADT HALDENSLEBEN

Das Plangebiet/ Anlagengelände der Biomethananlage liegt außerhalb, südlich des Ortsteils Satuelle der Stadt Haldensleben (siehe Abbildung 3).

ABBILDUNG 3:

LUFTBILD DES ORTSTEILS SATUELLE MIT KENNZEICHNUNG DES ANLAGEN-GELÄNDES

6.3 Vorhandene und geplante Bebauung

6.3.1 Vorhandene Bebauung des Plangebietes

Das Plangebiet der BMA Satuelle ist derzeit bereits mit Gebäuden und baulichen Anlagen, die für den Anlagenbetrieb einer Biogasanlage erforderlich sind bebaut. Weiterhin betreibt die ONTRAS Gastransport GmbH auf dem Anlagengelände, innerhalb des Plangebietes, eine Gaseinspeise-station inkl. einem Lagerbehälter für Flüssiggas.

Diese Gebäude und baulichen Anlagen wurden ausschließlich auf der Grundlage der bereits für den Anlagenstandort in Satuelle erteilten immissionsschutzrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungen errichtet und werden genehmigungskonform betrieben. Der aktuelle Genehmigungsbestand kann sowohl der nachstehenden Tabelle als auch der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (als Bestandteil des Planteils zur Satzung) entnommen werden – es wird darauf verwiesen.

TABELLE 3: VORHANDENE ANLAGENBESTANDTEILE IM PLANGEBIET (GENEHMIGUNGSBESTAND)

➢ **Anlagenbestandteile der Biogas-/ Biomethananlage**	**Grundfläche**
3-Kammer-Fahrsiloanlage	15.442 m²
Anmaischbehälter	96 m²
3 Fermenter-Behälter	847 m²
3 Gärrestlagerbehälter inkl. 3 Gasspeichern (auf den GRL)	2.131 m²
2 Biogas-Aufbereitungsanlagen (inkl. Nebenanlagen wie Kühlung, Aktivkohlefilter etc.)	167 m²
Betriebsgebäude (Büro-/Sozialgebäude inkl. Werkstatt)	250 m²
Leichtbauhalle (Getreidelagerhalle)	132 m²
Versickerungsbecken	2.073 m²
2 Feuerlöschbrunnen	2 m²
Nebenanlagen und –einrichtungen: • 2 Fahrzeugwaagen (1 x stationär und 1 x mobil) • 3 Pumpenhäuser • 2 Notgasfackeln • Entschwefelungsanlage • Rohgasgebläse • Kondensatschacht • 3 Abtankplätze • 2 Annahmebunker/ Feststoffdosierer • 1 Gärrestseparator • 2 Trafostationen (1 x BGA und 1 x BGEA) • EMSR-Raum • 1 Heizcontainer	980 m²

Fahr- und Stellflächen, vollversiegelt	6.641m²
Fahr- und Nutzflächen, teilversiegelt (Schotter-/Pflasterflächen)	3.856 m²
➢ **Anlagenbestandteile der Biogaseinspeiseanlage (Fa. ONTRAS)**	**Grundfläche**
Gaseinspeisung (massive Gebäude und Container inkl. Fahrflächen)	771m²
Flüssiggaslagertank	22 m²

Somit sind ca. 33.408 m² des insgesamt ca. 46.865 m² großen Plangebietes derzeit bereits bebaut/ versiegelt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71 im Bestand entspricht.

6.3.2 Vorhandene Bebauung und Prägung der benachbarten Grundstücke

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist landwirtschaftlich geprägt.

Im Westen grenzen Felder/ Ackerflächen an das Anlagengelände (bzw. direkt angrenzend landwirtschaftliche Fahrflächen als Feldwege). Direkt im Norden an das Plangebiet angrenzend befinden sich ehemalige Stallanlagen, die derzeit als Tierheim und Reiterhof genutzt werden (im aktuellen FNP der Stadt Haldensleben ist das Tierheim als „Sondergebiet Tier“ festgesetzt – siehe Abb. 4). Im Osten grenzt die öffentliche Straße (Hauptstraße, K 1106) an das Plangebiet an und dahinter beginnen weitläufige Waldflächen bzw. schließen sich im Nordosten Ackerflächen an.

Die dem Plangebiet nächstliegende Wohnnutzung (Wohnhaus an der Hauptstraße in Satuelle als erstes Wohnhaus an der südöstlichen Ortseinfahrt) ist nordöstlich des Anlagenstandortes der Biogasanlage, ca. 230 m (Luftlinie vom Rand des Anlagengeländes) entfernt gelegen.

Die nächstgelegene Ortschaft Satuelle (als Ortsteil der Stadt Haldensleben) ist bauplanungsrechtlich (lt. aktuellem FNP – siehe Abb. 4) größtenteils als gemischte Bauflächen (M) eingestuft, wobei hier vorrangig die Einstufung als Dorfgebiet (MD) zutrifft, sowie in Teilbereichen (im östlichen Teil der Ortschaft, also auf der von der BGA abgewandten Seite) als Wohnbauflächen (W).

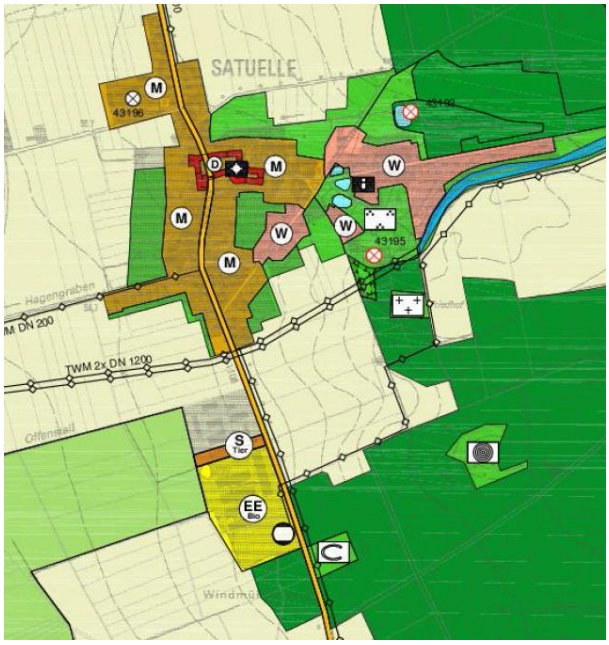

ABBILDUNG 4:

AUSSCHNITT AUS DEM FNP DER STADT HALDENSLEBEN (UMGEBUNG DES SONDERGEBIETES „ERNEUERBARE ENERGIEN – BIOGAS“)

6.3.3 Geplante Bebauung

Für die notwendige Anpassung der vorhandenen Biogasanlage für einen wirtschaftlichen und technisch optimierten langjährigen Betrieb ist die Errichtung folgender zusätzlicher Gebäude und baulicher Anlagen geplant:

- Gebäude/ Container zur Unterbringung von Blockheizkraftwerken (BHKW)
- weiterer Behälter (Rundbehälter)
- weitere (2.) stationäre Fahrzeugwaage (statt der mobilen Waage) inkl. Wiegehaus und inkl. Verbreiterung der Fahrfläche am südwestlichen Rand der Biogasanlage (zur Schaffung von Aufstellflächen/“Wartezonen“ für die Transportfahrzeuge) sowie Errichtung einer Spundwand (statt dem vorhandenen Erdwall)
- Anbindung Zuwegung entlang des Versickerungsbeckens Süd (geschottert)
- Lagerflächen und -gebäude bzw. -container
- Platzhalter für Technikgebäude und technische Einrichtungen, die künftige Entwicklungen ermöglichen (Innovationsflächen)
- Austausch vorhandener technischer Anlagen am gleichen Ort
- weitere PkW-Stellplätze (teilweise inkl. Ladestation für Elektromobilität)
- Verbreiterung der Zu-/Ausfahrt zur Hauptstraße (um ca. 3 m)

Außerdem ist eine Verlagerung der im bisherigen B-Plan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes (von der südwestlichen in die nordöstliche Grundstücksecke) vorgesehen, wodurch gleichzeitig eine zusätzliche Begrünung in Richtung der Ortschaft Satuelle sichergestellt wird.

Die zeichnerische Darstellung der geplanten Anpassungs-/Optimierungsbereiche der Biomethananlage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil D der im Anhang beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der derzeit geplanten Anlagenerweiterung ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 813 m² bisher unversiegelter Fläche verbunden (per CAD ermittelt).

Hinweis:

Die Darstellung der geplanten Bebauung des Plangebietes entspricht dem derzeitigen Planungsstand und dient der Veranschaulichung in Bezug auf die geplante Anordnung.

Mit der Zielstellung des optimalen Ertrages und Ausnutzung der Anlage über eine lange Dauer ist es möglich, dass bis zur Errichtung dieser zusätzlichen Gebäude und baulichen Anlagen (im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung) aus technologischen oder wirtschaftlichen Gründen Änderungen bezüglich der Anzahl, der Lage und der Abmessungen dieser Bauwerke notwendig werden.

Für die Erteilung der Genehmigung zur Errichtung dieser zusätzlich geplanten Gebäude und baulichen Anlagen sind weitere notwendige Genehmigungsverfahren (z.B. nach Immissionsschutz-, Bau-, Wasserrecht etc.), mit Öffentlichkeitsbeteiligung, durchzuführen. Dafür wird der Vorhabenträger bei entsprechender Planreife des vorliegenden B-Planes dann einen entsprechenden Antrag bei den zuständigen Genehmigungsbehörden stellen.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die festgelegten Baugrenzen sind jedoch rechtlich bindend und in jedem Fall einzuhalten.

6.4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung wird der weitere Betrieb der bereits bestehenden Anlage im „Sonstigen Sondergebiet - Bioenergie“ rechtlich gesichert und die Grundlage für notwendige Anpassungen der vorhandenen Anlage geschaffen. Dies dient auch dem Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze in der Anlage und dem vorhandenen Absatzmarkt für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe inkl. dem Erhalt der dort vorhandenen Arbeitsplätze.

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind im Umweltbericht näher erläutert. Von besonderem Interesse sind dabei der Gewässerschutz und der Immissionsschutz.

Durch geeignete Maßnahmen wird ein umfassender Gewässerschutz gewährleistet.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf die Notwendigkeit von Gutachten im BImSchG-Genehmigungsverfahren hingewiesen. Die grundsätzliche Verträglichkeit wird anhand von Vergleichsgutachten abgeschätzt.

7 Prüfung Alternativstandorte und -planungen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Änderung der bestehenden Anlage vor, die der nachhaltigen und wirtschaftlichen Sicherung des Betriebs dienen soll.

Eine Betrachtung von Standortalternativen wird daher nicht als sinnvoll erachtet.

Das Vorhaben wird nach dem Stand der Technik umgesetzt, für die es keine sinnvollen Alternativen gibt. Auf weitere diesbezügliche Ausführungen soll daher verzichtet werden.

8 Schutzgebiete/ Standortbedingungen

8.1 Natur, Landschaft, Umwelt, Gewässer

Prinzipiell wird in Bezug auf die Wirkung der geplanten Anlagenerweiterung auf Natur, Landschaft, Umwelt und Gewässer auf den im Abschnitt II beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Nachfolgend wird im Wesentlichen nur die Lage des Standortes in Bezug auf Natur- und Gewässerschutzgebiete beschrieben.

8.1.1 Naturschutz

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in Bezug auf naturschutzrelevante Flächen können folgende Angaben gemacht werden:

- Der Anlagenstandort/ das Plangebiet liegt außerhalb geschützter Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete und Biotope).
- Folgendes Schutzgebiet liegt im Beurteilungsgebiet (im Umkreis von 1.000 m):
  - FFH-Gebiet „Untere Ohre“ (ca. 800 m westlich des Plangebiets).
- Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet („Vogelschutzgebiet Colbitz-Letzlinger Heide“ liegt > 5,5 km östlich des Plangebietes.

Weitere Details zum Anlagenstandort und zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft inkl. der Ermittlung der wegen der Neuversieglung von Flächen durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und baulicher Anlagen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht (siehe Teil II) behandelt.

8.1.2 Gewässerschutz

Zur Lage des Plangebietes bezüglich des Gewässerschutzes (Lage von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebieten sowie vorhandenen Bächen, Flüssen und Seen) können folgende Angaben gemacht werden:

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.
- In der Umgebung des Plangebiets liegen folgende Wasserschutzgebiete:
  - WSG „Colbitz-Letzlinger Heide“ Zone III (ca. 610 m nordöstlich) und
  - WSG „Haldensleben“ Zone III (ca. 560 m südöstlich).
- Im Plangebiet befinden sich, abgesehen von dem künstlich angelegten Versickerungsbecken, keine Oberflächengewässer.
- Lage zu oberirdischen Gewässern:
  - direkt nordwestlich angrenzend: „Nebengraben Offenstall“, Fließgew. 2. Ordnung,
  - ca. 117 m südwestlich: „Am Kreuzbooggraben“, Fließgewässer 2. Ordnung,
  - ca. 780 m westlich/ südwestlich: „Ohre“, Fließgewässer 1. Ordnung
- Abstand zum Grundwasser: 1,5 bis 2,0 m
  - flächenhafte Grundwassergeschütztheit: gering bis sehr gering
  - besondere hydrogeologische Merkmale: keine
  - wasserrechtliche Bedeutung: keine

Gemäß dem Hinweis vom Unterhaltungsverband Untere Ohre (im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung) beginnt westlich am Bebauungsgebiet (konkret an der nordwestlichen Ecke des Anlagengeländes – siehe Abb. 5) der Graben "Nebengraben Offenstall" (Sa 12) und dessen Oberlauf muss einen Mindestabstand von 5 m zum Bebauungsgebiet haben (Beachtung bei Eingrenzungen wie Zäune, Mauern, Bepflanzungen). Die Einhaltung dieses geforderten Mindestabstandes ist sowohl mit der festgesetzten Baugrenze als auch mit dem vorhandenen Zaunverlauf gegeben.

8.1.3 FFH-Vorprüfung

Aufgrund des großen Abstands zum FFH-Gebiet ist eine Beeinträchtigung lediglich durch luftransportierte Stoffe (Schad- und Nährstoffe) möglich. Im Umweltbericht ist ein Formblatt als „FFH-Vorprüfung“ enthalten – es wird darauf verwiesen.

Die Erforderlichkeit einer detaillierten FFH-Vorprüfung und ggf. Verträglichkeitsprüfung ergibt sich erst bei Änderung der Emissionssituation. Somit ist eine abschließende Bewertung der FFH-Verträglichkeit erst im Rahmen der für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Verfahren notwendig.

8.2 Benachbarte schutzwürdige Objekte

Im Ortsteil Satuelle liegen (innerhalb des 1.000 m-Radius als Beurteilungsgebiet der Anlage) mehrere denkmalgeschützte Objekte:

- Sankt-Petrus-Kirche
- Kriegerdenkmal und
- einzelne Häuser in der Hauptstraße und in der Straße des Friedens sowie
- das Pfarrhaus.

Weitere schutzwürdigen Objekte mit zu erwartenden größeren Menschenansammlungen wie Bahnhofe, Denkmale usw. sind im Beurteilungsgebiet nicht vorhanden bzw. nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt oder geplant.

Es sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bei den bisher durchgeführten Baumaßnahmen gab es keine Hinweise auf archäologische Denkmäler, so dass diese auch künftig nicht zu erwarten sind.

8.3 Sonstige Standortangaben

8.3.1 Altlasten

Gemäß dem Hinweis des SG Abfallüberwachung des LRA LK Börde sind die Flurstücke 204, 205, 209 und 211 der Flur 7, Gemarkung Satuelle (= Plangebiet/ Anlagengelände der BGA Satuelle) im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen Stallanlage als archivierte Fläche registriert.

Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.

Gegebenenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur eingeschränkt zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu entsorgen. Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Diese Hinweise sind in die Planzeichnung als Hinweise C 5.1 – C 5.3 enthalten.

8.3.2 Kampfmittelverdachtsfläche

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, hat für das Plangebiet (Flurstücke 204, 205, 209 und 211 der Flur 7 in der Gemarkung Satuelle) keinen Kampfmittelverdacht festgestellt – diese Auskunft ist als Hinweis C 2.1 in der Planzeichnung enthalten.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon jedoch nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der entsprechende Hinweis C 2.2 zum Verhalten bei Funden von Kampfmitteln oder andere Gegenstände militärischer Herkunft auf der Planzeichnung enthalten.

8.3.3 Denkmalpflege und Bodenfunde

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) befindet sich das Vorhaben im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Einzelfund Eisenzeit), so dass es möglich ist, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Deshalb muss eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden und der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des LRA LK Börde abzustimmen (siehe Hinweise C 1.1 und C 1.2 auf der Planzeichnung).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA wird hingewiesen (siehe Hinweis C 1.3 auf der Planzeichnung).

8.3.4 Geologie und Bergwesen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 614/90/ 1008 (Zielitz II), dessen Eigentümer die K+S Minerals and Agriculture GmbH ist.

Gemäß deren Stellungnahme (vom 02.12.2019 deren Inhalt im aktuellen Planverfahren bestätigt wurde) sind bisher keine Absenkungen der Tagesoberfläche in o.g. Bereich infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Bei fortschreitendem untertägigem Abbau ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit geringen Absenkungen zu rechnen, die auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in Ihrer Größe jedoch am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Planung und Bauausführung sind Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Im Plangebeit werden seitens der K+S Minerals and Agriculture GmbH keine übertätigen Anlagen betrieben.

Unmittelbar neben der Anlage existieren Gräben mit Kontakt zu ungeschütztem Grundwasser, weshalb vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt die Einrichtung eines Monitorings mit drei Messstellen empfohlen wird. Dieser Empfehlung wird jedoch nicht gefolgt, mit folgender Begründung:

- Die bestehende Biogasanlage ist den Grundsätzen der AwSV folgend errichtet, alle regelmäßig durchgeführten Sachverständigen-Prüfungen verliefen mangelfrei, es ist eine Umwallung vorhanden und erforderliche Eigenkontrollen werden nachweislich regelmäßig durchgeführt – damit sind alle gesetzlichen Erfordernisse für die Bestandsanlage erfüllt.
- Bei Veränderung der Anlage wird dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung durch Wasserschadstoffe aus Gärsubstrat, anderen Stoffen und Gärrückständen Rechnung getragen.

8.3.5 Leitungsbestand mit Leitungsrechten

Gemäß den Auskünften der Versorgungsträger (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) gibt es folgenden Leitungsbestand von „Fremdleitungen“ innerhalb des Plangebietes:

- Ferngasleitung (FGL) und Kabelschutzrohranlage (KSR) der ONTRAS (an der östlichen Plangebietsgrenze, ab der BGEA) inkl. einem 4 m breiten Schutzstreifen mit Überbauungs- u. Pflanzverbot und Leitungsrecht - siehe entsprechende Darstellungen im Planteil A und im VEP und
- Telefonleitung der Telekom (Hauptleitung an der östlichen Plangebietsgrenze und Stichleitung als Privatleitung bis in das Bürogebäude und zur BGEA) – siehe Eintragung im VEP.

Bei allen anderen im Plangebiet vorhandenen Leitungen handelt es sich um interne Ver- und Entsorgungsleitungen des Anlagenbetreibers (sind nicht im VEP bzw. Planteil eingetragen).

9 Verkehrsanbindung/ Erschließung des Plangebiets

9.1 Verkehrsanbindung

Die Kreisstraße K 1106, als öffentlichen „Hauptstraße“ von Satuelle und Verbindung zwischen der Stadt Haldensleben und deren Ortsteil Satuelle, verläuft direkt und unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Der Anlagenstandort der Biogas-/Biomethananlage grenzt somit direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche, womit die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes bereits im Bestand gesichert ist und es diesbezüglich keinen weiteren Maßnahmen oder rechtlichen Sicherungen bedarf.

Mit der geplanten Verbreiterung der südwestlichen Umfahrung auf dem Anlagengelände und der Installation einer weiteren stationären Waage (inkl. Wiegehaus) sollen künftig eine Vielzahl von Stellplätzen als „Wartezonen“ für die Transportfahrzeuge (Anlieferverkehr) innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Damit soll der bisher, vor allem im Erntezeitraum, vorhandene Rückstau von Lieferfahrzeugen auf der öffentlichen Verkehrsfläche künftig vermieden werden, ohne dass es dafür Änderungen an der Verkehrsführung bzw. Baumaßnahmen im Bereich der Kreisstraße bedarf.

9.2 Erschließung

Zur Erschließung des Standortes kann nach gemäß Genehmigungsbestand und derzeitigem Planungsstand für die Anlagenerweiterung Folgendes ausgeführt werden:

- Schmutzwasser fällt in Form von häuslichem Abwasser (in den Sanitärräumen) an und wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation (in der Hauptstraße) eingeleitet,
- für das Anlagengelände gibt es bereits ein in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde erarbeitetes Entwässerungskonzept, das bei Bedarf zu erweitern und somit auch künftig umzusetzen ist. Demnach wird
    - das tolerierbar verschmutzte (unbelastete) Niederschlagswasser versickert (ungezielt im Randbereich von befestigten Flächen bzw. das gesammelte Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen der Gebäude/ baulichen Anlagen in dem bereits vorhandenen Versickerungsbecken(dafür gibt es seit 23.06.2020 eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde des LK Börde zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Grundwasserkörper mittels Muldenversickerung) bzw.
    - das verschmutzte (belastete) Niederschlagswasser (z.B. von den Fahrsiloflächen inkl. deren Vorfläche) wird dem Prozess der Biogaserzeugung zugeführt und so verwertet,
- auf dem Anlagenstandort ist bereits ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden und
- außerdem ist noch ein Brunnen (zwischen Fahrsiloanlage und Straße, etwa in der Mitte der östlichen Fahrsilowand) vorhanden (die GW-Entnahme erfolgt auf der Grundlage der Wasserrechtlichen Erlaubnis IV 66.3.3/103/2001 vom 14.08.2001),
- die Löschwasserversorgung wird seit 2015 mittels 2 Feuerlöschbrunnen (beidseitig der Zu- und Ausfahrt) sichergestellt,
- der Anlagenstandort verfügt derzeit bereits über einen Anschluss an die öffentliche Stromversorgung (1 Trafo für BGA + 1 Trafo für BGEA); im Zuge der Optimierung des Anlagenbetriebs der Biogasanlage Satuelle wurde ein Eigenstromkonzept entworfen, dass die Aufstellung von Blockheizkraftwerken beinhaltet, so dass die Anlage nach der Installation der Eigenstrom-BHKW über eine autarke Stromversorgung verfügen wird. **Durch die Nutzung von Biogas, als ein Element der Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik Deutschland, soll der in der Anlage benötigte Strom regenerativ erzeugt werden.**

10 Plangebiet und Nachbargrundstücke

10.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomethananlage Satuelle“ liegt innerhalb der Gemarkung Satuelle, in der Flur 7 und umfasst die Flurstücke 204, 205, 209 und 211 vollständig.

Die Fläche des Plangebietes beträgt unverändert ca. 46.865 m². Zusätzlich gibt es noch eine ca. 6.380 m² große Kompensationsfläche, die außerhalb des Plangebietes liegt (= EA2 – bereits realisierte ca. 20 m breite und 312 m lange Baum-Strauch-Hecke auf dem Flurstück 126/1, Flur 5, Gemarkung Satuelle) – siehe Übersichtskarte in der Planzeichnung.

In der Flurkarte in der nachfolgenden Abbildung sind sowohl die o.g. Flurstücke des gekennzeichneten Plangebietes des B-Planes als auch die benachbarten Flurstücke ersichtlich.

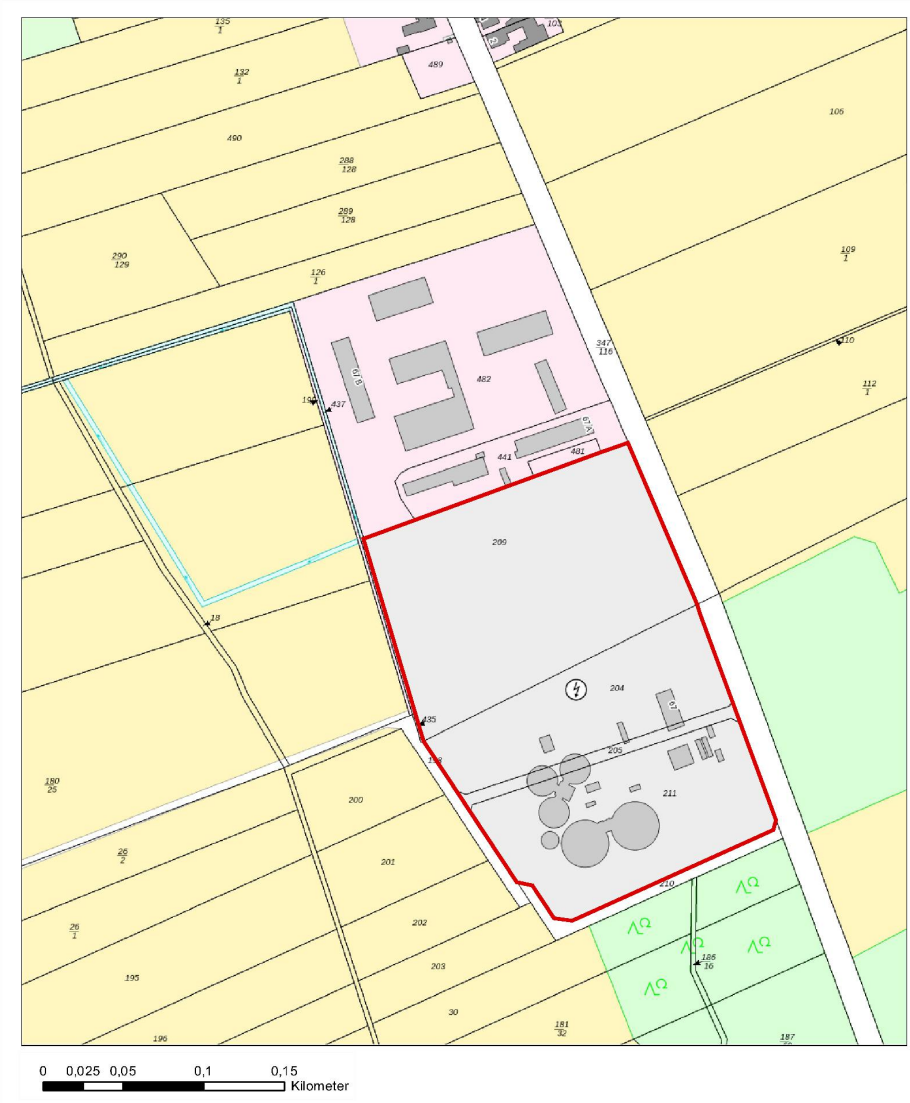

ABBILDUNG 5: FLURKARTE (AUSZUG AUS DEM GEOBASISINFORMATIONSSYSTEM DES LVERMGEO MAGDEBURG)

Das Plangebiet/ der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomethananlage Satuelle“ wird somit durch die in nachfolgender TABELLE 4 aufgeführten Flurstücke begrenzt:

TABELLE 4: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE

Richtung	Flurstücks-Nr.	Flur	Gemarkung	Nutzungsart
Nord	411	5	Satuelle	Tierhaltung (Tierheim)
Nord	482	5		Tierhaltung (Pferde)
Ost	347/116	5		Kreisstraße (dahinter Ackerflächen)
Ost	156/15	7		Kreisstraße (dahinter Waldflächen)
Süd	210	7		Landwirtschaft (Weg, dahinter Wald)
West	198	7		Landwirtschaft (Weg, dahinter Acker)
West	435	5		Ackerfläche
West	437	7		Ackerfläche

10.2 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflurstücke des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomethananlage Satuelle“ befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, so dass es keiner Zustimmung Dritter bedarf.

11 Grundlagen/ Quellenverzeichnis

11.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biomethananlage Satuelle“ erfolgt auf der Grundlage folgender Vorschriften:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2021
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
- PlanZV - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021

Außerdem wurden folgende Gesetze und Vorschriften bei der Erstellung des Vorentwurfs, des Entwurfs und der Satzung mit Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ berücksichtigt/ angewandt:

- UVPG LSA - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27. August 2002, zuletzt geändert am 5. Dezember 2019
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. August 2021
- NatSchG LSA – Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Oktober 2019
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am18. August 2021
- WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, zuletzt geändert am 7. Juli 2020
- AwSV – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen vom 18. April 2017, zuletzt geändert am 19.06.2020
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 24. September 2021
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt berichtigt am 07. Juli 2017
- TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18. August 2021 (gültig ab 01.12.2021)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005

11.2 Planungsgrundlagen

11.2.1 Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot

Die Stadt Haldensleben verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), mit Neufassung vom 12.04.2013.

Gemäß diesem rechtskräftigen FNP ist das Plangebiet als Fläche für Erneuerbare Energien – Biogasanlagen (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO) ausgewiesen (siehe auch Abbildung 4 im Abschnitt 6.3.2 der vorliegenden Begründung).

Damit kann festgestellt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und somit keine Änderung des FNP erforderlich ist.

11.2.2 Sonstige Plangrundlagen

Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes (Planteil Teil A und Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Digitale Flurkarte (E-WOS_3683247_1_alkis_daten_fds_p02_0001.dxf) vom 11.06.2021 vom Landesvermessungsamt Magdeburg (LVermGeo LSA)
- Vermessungsplan als CAD-Zeichnung „Bestandsplan Biogasanlage Satuelle“ (Bestandsplan.dxf vom 22.03.2017), erstellt vom Ingenieur- und Vermesserungsbüro Dipl.-Ing. Udo-Heinrich Wench (ÖbVI), Bülstringer Straße 18, 39340 Haldensleben
- Planzeichnung B-Plan „Biogasanlage Satuelle“ (Satuelle - VB-Plan - Biogasanlage Satuelle.pdf vom 05.02.2010), erstellt von Brokof & Voigts, Am Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt

Grundlage für die Begründung und textlichen Festsetzungen:

- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Satuelle“ vom 05.02.2010
- Vorentwurf Biogas Ohretal GmbH – Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biogasanlage Satuelle“, Stand 07.11.2019

11.3 Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis mit Seiten- und Quellenangaben:

ABBILDUNG 1: LUFTBILD LAGE HALDENSLEBEN IN SACHSEN-ANHALT 13
ABBILDUNG 2: LAGE DES ORTSTEILS SATUELLE IN DER STADT HALDENSLEBEN 14
ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES ORTSTEILS SATUELLE MIT KENNZEICHNUNG DES ANLAGEN- GELÄNDES 14
ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP DER STADT HALDENSLEBEN (UMGEBUNG DES SONDERGEBIETES „ERNEUERBARE ENERGIEN – BIOGAS“) 16
ABBILDUNG 5: FLURKARTE (AUSZUG AUS DEM GEOBASISINFORMATIONSSYSTEM DES LVERMGEO MAGDEBURG) 24

- Quelle Abbildung 1 – 3:
  Google - Bilder 2021, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten
- Quelle Abbildung 4:
  Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben – Bereich Nord
- Quelle Abbildung 5:
  Auszug aus dem Geobasisinformationssystem – Liegenschaftskataster vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo 2022

12 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biomethananlage Satuelle“, der aus einer Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung sowie einem Umweltbericht mit Grünordnungsplan besteht.

Die Planzeichnung besteht aus einer zeichnerischen Darstellung des Plangebiets (Teil A – Planzeichnung inkl. Planzeichenerklärung), den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B), Hinweisen (Teil C) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) mit Legende und enthält die Verfahrensvermerke zum Planverfahren.

13 Begründung der textlichen Festsetzungen

13.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der überplante Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Pkt. 10 BauNVO[1] als:

SO - Sonstiges Sondergebiet - Bioenergie (gemäß § 11 BauNVO)

ausgewiesen, da es sich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO durch ihre besondere Zweckbestimmung wesentlich unterscheidet.

Dieses Sondergebiet dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung des künftigen Betriebs inkl. Optimierung der vorhandenen Biomethananlage am Standort in Satuelle.

13.1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) werden Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die mit einem Wert **GRZ = 0,8** festgesetzte **Grundflächenzahl** berücksichtigt die geplante Bebauung. Mit dieser Festsetzung dürfen somit max. 80% der Fläche des Plangebietes (Größe ca. 46.865 m²) bebaut/ versiegelt werden, was einer Gesamtfläche von max. 37.492 m² entspricht.

Da aufgrund der Eigenart der vorhandenen und künftige geplanten Gebäude und baulichen Anlagen (Verwaltung-, Werkstatt-, Lager- und Technikgebäude bzw. -container, Behälter, Lagerflächen und –kammern sowie technische Anlagen) innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer Anzahl von Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl oder einer Baumasse nicht zum Ziel führt, wird darauf verzichtet und stattdessen eine **maximale Höhe über Gelände** festgesetzt. Die Einschränkungen der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die maximal zulässige bauliche Höhe wird unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Anlagenbestandes auf 85 m (als Höchstmaß der jeweiligen Oberkante der Gebäude bzw. baulichen Anlagen über Normalnull DHHN) beschränkt. Diese festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie Lüftungs-/ Abluftrohre und -kamine, da diese aus der Entfernung betrachtet gegenüber dem Hintergrund nicht mehr wahrgenommen werden.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bzw. Längen baulicher Anlagen > 50 m zulässig.

13.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgelegten **Baugrenzen** gewähren Schutzabstände der vorhandenen und geplanten Bebauung zu den Nachbargrundstücken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind Fahrwege und Stellplätze, Rohrleitungen und Dränagen inkl. Kontrollschächten, Brunnen, Erdwälle/ Anschüttungen/ Böschungen, Mulden und Einfriedungen sowie Begrünungen und Bepflanzungen **unter Beachtung der Schutzabstände der vorhandenen öffentlichen Leitungen bzw. Leitungen der Netzbetreiber** (siehe entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung) zulässig, da diese baulichen Anlagen keine Schutzabstände oder Abstandsflächen benötigen und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen.

---

[1] Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

13.1.4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Für den ruhenden PKW-Verkehr sind entsprechend dem Bedarf und den gültigen Richtwerten Stellplätze zur Verfügung zu stellen und zu kennzeichnen, um die Fahrwege auf dem Anlagengelände für die „Wartezonen“ des Transportverkehrs nutzen zu können.

Feuerwehrfahr- und Bewegungsflächen sind im Plangebiet, einschließlich deren Zuwegungen von der Hauptstraße (K 1106) aus, gemäß den geltenden Regelwerken auszuweisen und entsprechend zu kennzeichnen/ zu beschildern um ein ständiges Freihalten für einen schnellen Einsatz der Rettungskräfte sicherzustellen.

13.1.5 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Die nachfolgend genannten grünordnerischen Festsetzungen wurden mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und dem Grünordnungsplan entnommen. Im Detail wird auf die entsprechenden Ausführungen und Berechnungen im Umweltbericht verwiesen.

Die vorhandene Baumreihe westlich des Versickerungsbeckens ist dauerhaft zu erhalten.

Ebenso sind die im ursprünglichen Bebauungsplan „Biogasanlage Satuelle“ (der mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ überplant wird) festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden (Baum-Strauch-Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze und Baum-Strauch-Hecke auf dem externen Flurstück 126/1 in der Flur 5 der Gemarkung Satuelle), zu erhalten. Die Kompensationsmaßnahme zum Anpflanzen von Bäumen am westlichen Rand des Geltungsbereichs wurde bisher noch nicht umgesetzt und da diese Maßnahme im unmittelbaren Eingriffsbereich zur Verbreiterung der südwestlichen Umfahrung inkl. Wiegehaus (FE 5) liegt, ist dies auch künftig nicht möglich, weshalb diese Maßnahme im Rahmen der Flächenbilanzierung im Grünordnungsplan mit berücksichtigt wird.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im Rahmen der Optimierung der Biogasanlage derzeit geplanten Baumaßnahmen wird die geschotterte Umfahrung nördlich und in einem Teilbereich auch östlich der Fahrsiloanlage rekultiviert durch Ansaat eines mindestens 5 m breiten Blühstreifens mit regionalem Saatgut. Dies dient in erster Linie dem Ziel der Biodiversitätssteigerung in der überwiegend durch intensive Landwirtschaft geprägten Landschaft. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung der zusätzlichen Gebäude/ baulichen Anlagen (als geplante Erweiterung der Biomethananlage) zu erfolgen.

Die zur Bepflanzung vorgesehenen Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

Die als Leitungsbestand inkl. Leitungsrecht in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche (Teilbereiche der als Kompensationsmaßnahmen in Form einer Baum-Strauch-Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze) dürfen gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers und Betreibers, der Fa. ONTRAS, nicht überbaut und nicht bepflanzt werden, weshalb die Kompensationsmaßnahmen bei der Umsetzung in diesem Bereich entsprechend verlegt wurden – siehe Darstellung der Erhaltungsflächen der EA1 im VEP (eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. Neubilanzierung ist nicht erforderlich)

13.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende „örtliche Bauvorschriften“ werden festgelegt:

Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet hat in einem gedeckten Grün-, Grau- oder Blauton zu erfolgen. Grelle Farben, reines Weiß oder reines Schwarz sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen nicht zulässig.
Dies dient der Vermeidung von störenden Reflexionen des Sonnenlichts sowie der Minderung der Beeinträchtigung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

14 Hinweis zum Durchführungsvertrag

Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger (Investor) und der Stadt Haldensleben zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens werden in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Dieser Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss erarbeitet und gemäß den Vorschriften des BauGB vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet und damit dann Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan „Biomethananlage Satuelle“ der Stadt Haldensleben.

In diesem Durchführungsvertrag ist klar geregelt, welche baulichen Anlagen mit welcher Zweckbestimmung errichtet werden. Eine Änderung des Vertrages ist entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vom Vorhabenträger der Nachweis erbracht, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist (Grundstücksverfügbarkeits- und Finanzierungsnachweis).

Ende