

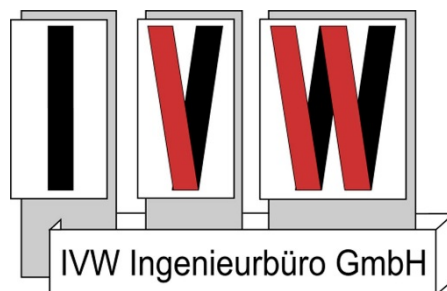
PLANUNGSUNTERLAGE

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde

im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und
der Bioethanolanlage

*Stadt Wanzleben - Börde,
OT Zuckerdorf Klein Wanzleben*

Genehmigungsfassung
Stand: März 2018



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Gemeinde	Stadt Wanzleben - Börde
Auftrags-Nr.	2217006

Inhalt

I	Planzeichnungen - 3. Änderung F-Plan	M 1:10.000	Teil 1
II	Begründung		Teil 2

Planungsträger: **Stadt Wanzleben - Börde**
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben - Börde
E-mail: info@wanzleben-boerde.de
Telefon: 039209/ 447-0

Planungsbüro: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362
E-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. (FH) Ramona Müller

I. Planzeichnung
- 3. Änderung F-Plan

M 1: 10.000

II Begründung

zur 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und Bioethanolanlage Klein Wanzleben

Inhaltsverzeichnis

Teil A der Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen für die Änderung	
2.1. Gesetze, Verordnungen	6
2.2. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.3. Planungsvorgaben	7
3. Plananlass und Plangebiet	
3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung	11
3.2. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB	12
3.3. Verwaltungsstrukturen im Plangebiet	13
3.4. Lage der Gemeinde und des Ortsteils im Raum	13
3.5. Abgrenzung des Plangebiets	14
3.6. Nutzung des Plangebiets im Bestand	14
4. Planinhalt und Auswirkungen	
4.1. Planinhalt und Begründung der Änderung	15
4.2. Auswirkungen auf die Erschließung	16
4.3. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
4.4. Auswirkungen auf die Wirtschaft	16
5. Flächenbilanz	17
6. Hinweise von Behörden im Rahmen der Abwägung	18
Anlage 1	
Betrachtung der Umweltbelange	

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben – Börde

Telefon: 039209/ 447-0; Fax: 039209/ 447-44

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- 2. Änderung des fortgeltenden F-Planes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage mit Bekanntmachung vom 27.05.2010 rechtswirksam
- Größe Plangebiet 6,6 ha: davon Sonderbaufläche Energie 5,6 ha und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von 1,0 ha

Planung:

- 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage
- Größe Plangebiet 6,7 ha, Erweiterung des Plangebiets an der Westseite um 0,1 ha intensiv genutzten Acker
- Reduzierung der Sonderbaufläche Energie um 0,7 ha, unter Berücksichtigung der Erweiterung auf der Westseite von 0,1 ha.
- Reduzierung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um 0,1 ha,
- Planerische Freigabe von insgesamt 0,8 ha landwirtschaftlicher Fläche

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes nicht vorgenommen. Änderungen in Bezug auf Flächen, die nicht im dargestellten Geltungsbereich liegen, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und werden auch nicht im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen

Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr.12 vom 26.06.2014, S. 288).

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2016 vom 02.06.2016

2.2. Quellen und Kartengrundlagen

- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (**FNP**) der Stadt Wanzleben – Börde für den Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage (Stand 27.05.2010),
- Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage, (Stand Oktober 2017)
- Auszug aus Top. Karte 1:10000 (Bl. Nr. 3934 NW Zuckerdorf Klein Wanzleben (Hrsg.: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, 3. Auflage 2013, Aktenzeichen: A20-5166/10 Geodatendienst))

2.3. Planungsvorgaben

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

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

Für das Plangebiet der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes gelten zum Zeitpunkt der Änderung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2016** vom 02.06.2016

Folgende Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan 2010 (Planzeichnung) befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 Magdeburger Börde. Der Geltungsbereich der vorliegenden F-Planänderung hat eine Fläche von 6,7 ha. Darin enthalten sind die Flächen des rechtswirksamen F-Planes von 6,6 ha. Die Belange der Landwirtschaft, wurden für die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen von 6,6 ha bereits in die Abwägung zur 2. F-Planänderung eingestellt.

Die Abwägung erfolgte wie folgt:

„Durch die Bebauung wird Fläche der Landwirtschaft entzogen. Andererseits dient die energetische Nutzung landwirtschaftlicher Produkte einer Stabilisierung der Nachfrage und bewirkt eine Förderung der Belange der landwirtschaftlichen Betriebe. Alternative Standorte für das Vorhaben wurden geprüft. Für das Vorhaben geeignete Standorte stehen außerhalb landwirtschaftlichen genutzter Flächen nicht zur Verfügung. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist somit erforderlich. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Nutzung.“

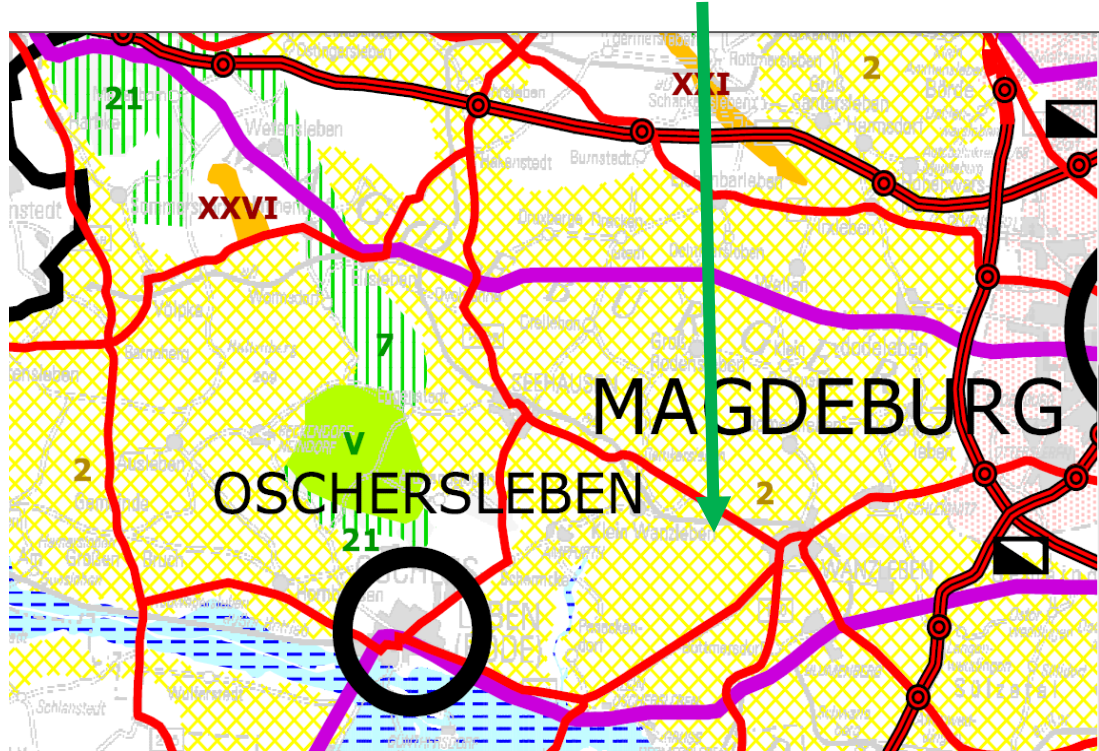
Mit der vorliegenden 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes wird lediglich eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 0,1 ha, die Bestandteil des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft ist, in die Planung neu einbezogen. Dementsprechend ist der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche im Abwägungsprozess ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Zwar wird durch die Erweiterung des Plangebietes neue landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, allerdings werden durch die 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes insgesamt 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche planerisch freigegeben. Dies führt insgesamt zu einer positiven Bilanz zugunsten der nutzbaren landwirtschaftlichen Fläche (s. Kap. 5 – Flächenbilanz).

Die Nutzung durch die Biomethananlage Klein Wanzleben beansprucht zwar landwirtschaftliche Nutzfläche im Vorbehaltsgebiet, dient aber auch der Verwertung von landwirtschaftlichen Produkten. Die Inanspruchnahme dieser Fläche zur Errichtung eines zusätzlichen Gärrestbehälters ist aufgrund der Änderung der Düngeverordnung (26. Mai 2017) und aus der am 01.08 2017 in Kraft getretenen Bundesanlagenverordnung (AwSV) erforderlich.

Die Wirtschaftlichkeit der Biomethananlage Klein Wanzleben kann nur gewährleistet werden, wenn der zusätzliche Gärrestbehälter am bestehenden Standort der Biomethananlage errichtet wird.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung der 3. Änderung des F-Planes aufgrund der geringen Flächenänderung nicht raumbedeutsam.

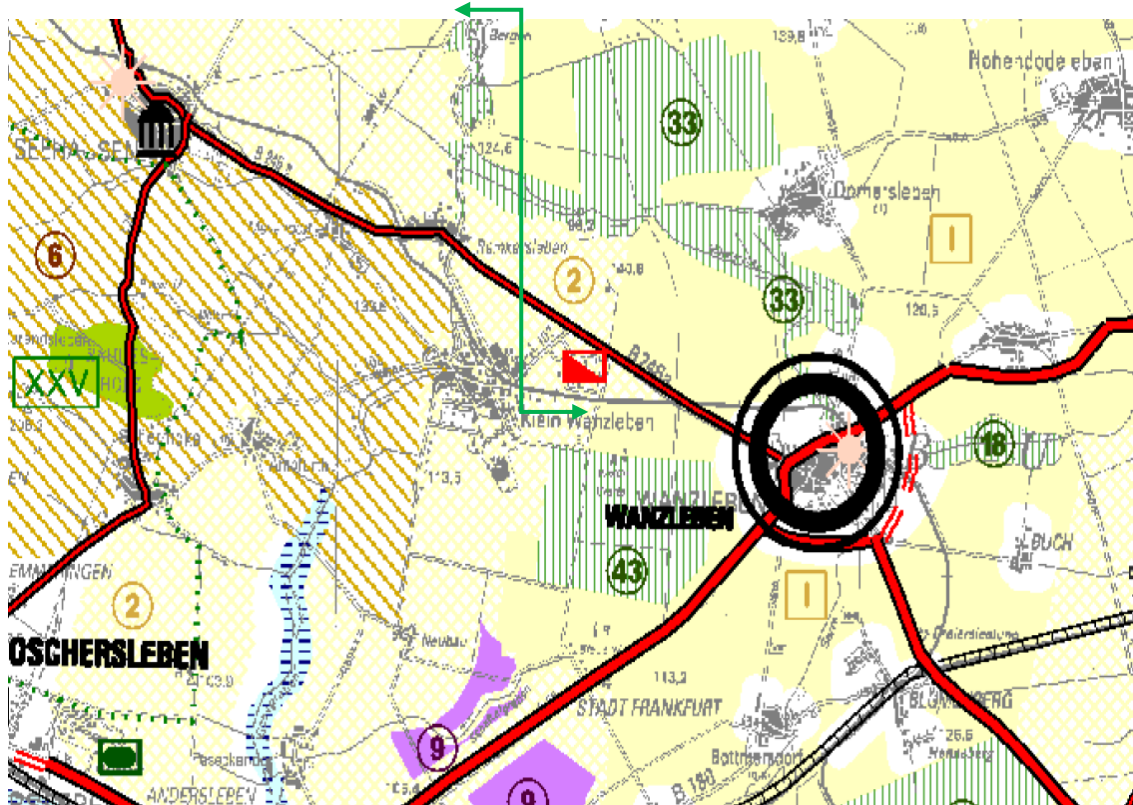
Lage des Plangebietes im Landesentwicklungsplan



Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in Kraft seit 30.06.2006 und 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2016

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg weist das Plangebiet gemäß Punkt 5.7.1 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 Magdeburger Börde aus. Bei der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg ist das Gebiet im ersten Entwurf im Grenzbereich zum Vorranggebiet für Landwirtschaft Magdeburger Börde angesiedelt. Auch wenn der neue Regionale Entwicklungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, sind die Ziele des ersten Entwurfs als sonstige Erfordernisse (§§ 3 und 4 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen und somit der Landwirtschaft in der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Wie im vorherigen Abschnitt zum Landesentwicklungsplan bereits erläutert wurde, werden zwar mit der geringfügigen Erweiterung 0,1 ha neuer landwirtschaftlicher Fläche in Anspruch genommen. Demgegenüber stehen aber 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche, die im Zuge der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes planerisch freigegeben werden.

Lage des Plangebietes im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg



**Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde,
OT Zuckerdorf Klein Wanzleben**

Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben verfügt über eine seit dem 27.05.2010 rechtswirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und Bioethanolanlage.

In der 2. Änderung des F-Planes ist das Plangebiet bereits als Sonderbaufläche zur Energieerzeugung durch eine Biomethananlage gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO dargestellt worden.

Des Weiteren wurden für die Errichtung der Biomethananlage Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Die parallel durchgeführte B-Planänderung weicht geringfügig von den Darstellungen der 2. Änderung des F-Planes ab.

Im westlichen Teil ist zur Umsetzung des in der B-Planänderung geplanten Gärrestlagers eine Erweiterung der Darstellung der Sonderbaufläche um ca. 0,1 ha erforderlich. Der wirksame F-Plan stellt diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar.

Bebauungsplan "Sondergebiet Energie" der Stadt Wanzleben Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben, südlich der Zuckerfabrik und Bioethanolanlage

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des F-Planes befindet sich der o.g. rechtsverbindliche B-Plan sowie dessen 1. Änderung.

Als Art der baulichen Nutzung wurde im rechtskräftigen B-Plan ein Sondergebiet Energie (SO EN) mit der Zweckbestimmung für die Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Gasgewinnung aus nachwachsenden pflanzlichen Rohstoffen und dessen Verwertung oder Aufbereitung und Einspeisung in das öffentliche Erdgasnetz - Biomethananlage festgesetzt.

Der Standort ist somit nur für die Biomethananlage bestimmt und soll ausschließlich für die Errichtung einer Anlage zur Gasgewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen genutzt werden. Andere gewerbliche Nutzungen sind aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes wurde das Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs in südlicher Richtung für die Errichtung eines Silos für Rübenschnitzel erweitert.

Der Betreiber der ansässigen Biomethananlage beabsichtigt die Erweiterung ihrer bestehenden Anlage in nordwestlicher Richtung des derzeitigen Standortes.

Wie bereits erläutert ist der Neubau eines Gärrestbehälters aufgrund der Änderung der Düngeverordnung vom 26. Mai 2017 und der damit verbundenen verlängerten Lagerzeiten von Gärrückständen von sechs auf neun Monate notwendig.

Es stehen derzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes keine freien Bauflächen zur Errichtung eines zusätzlichen Gärrestbehälters zur Verfügung.

Aus diesen Gründen ist im Wesentlichen die 2. Änderung des B-Planes erforderlich.

3. Plananlass und Plangebiet

3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung

Der Betreiber der im OT Klein Wanzleben ansässigen Biomethananlage, die MVV Umwelt GmbH Mannheim, beabsichtigt die Erweiterung ihrer bestehenden Anlage in nordwestlicher Richtung des derzeitigen Standortes. Vorgesehen ist der Neubau eines gasdichten Gärrestbehälters. Das Erfordernis für den zusätzlichen Gärrestbehälter leitet sich aus der Novellierung der Düngeverordnung (DüV) vom 26. Mai 2017 sowie die am 01. August 2017 in Kraft getretene Bundesanlagenverordnung (AwSV) ab und ist aufgrund der damit verbundenen verlängerten Lagerzeiten von Gärrückständen von sechs auf neun Monate notwendig.

Für die Schaffung des Planungsrechtes für den zusätzlichen Behälter ist die Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes erforderlich.

Die im B-Plan erforderlichen Änderungen weichen geringfügig von den Darstellungen im wirksamen F-Plan ab.

Ziel der Planung ist aus diesen Gründen die Anpassung des F-Planes an die 2. Änderung des B-Planes "Sondergebiet Energie" der Stadt Wanzleben - Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben, südlich der Zuckerfabrik und Bioethanolanlage.

Die Grundzüge der Planung bleiben jedoch durch die 3. Änderung des F-Planes unberührt.

Gemäß § 8 Abs.2 ist der Bebauungsplan aus dem F-Plan zu entwickeln.

Die 3. Änderung des F-Planes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des B-Planes "Sondergebiet Energie" der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben, südlich der Zuckerfabrik und Bioethanolanlage durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde am 07.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage gefasst.

3.2. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Die 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgrund folgender Prüfergebnisse:

- Die Grundzüge der bisherigen gemeindlichen Planung entsprechend der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage bleiben durch die 3. Änderung des F-Planes unberührt. Mit der vorliegenden Planänderung bleibt das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild unverändert, der planerische Leitgedanke bleibt bestehen. Der Leitgedanke beinhaltet die Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche Energieerzeugung durch eine Biomethananlage.
- Die Änderung des F-Planes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Mit der F-Planänderung soll lediglich im parallel durchgeführten B-Planänderungsverfahren Planungsrecht für ein zusätzliches gasdichtes Gärrestlager geschaffen werden ohne Kapazitätserweiterung der Biomethananlage.
- Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische

Vogelschutzgebiete) ist von der vorliegenden F-Planänderung nicht zu erwarten.

- Die in der vorliegenden F-Planänderung geänderten Flächendarstellungen sind nur geringfügig.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Bau GB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden. Sowohl der Öffentlichkeit als auch den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB in angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren abgesehen.

3.3. Verwaltungsstrukturen im Plangebiet

Die Stadt Wanzleben-Börde besteht entsprechend der politisch-administrativen Gliederung aus folgenden Ortschaften:

- Bottmersdorf / Klein Germersleben
- Domersleben
- Dreileben
- Eggenstedt
- Groß Rodensleben
- Hohendodeleben
- Klein Rodensleben
- Seehausen
- Remkersleben
- Wanzleben
- Zuckerdorf Klein Wanzleben

Die Stadt Wanzleben-Börde hat eine Fläche von 18.807 ha (Stand 31.12.2016, Quelle: Statistisches Landesamt).

Die Stadt Wanzleben-Börde hat 14.225 Einwohner (Stand 31.12.2015, Quelle: Statistisches Landesamt).

Die Stadt Wanzleben ist sowohl im Regionalen Entwicklungsplan sowie im 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum festgelegt.

Die nächstgelegenen Zentren in der Planungsregion sind Oschersleben (Bode) als Mittelzentrum und Magdeburg als Oberzentrum.

3.4. Lage der Gemeinde und des Ortsteils im Raum

Das Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde befindet sich im Südosten des Landkreises Börde.

An das Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde grenzen folgende Gemeinden:

- im Norden die Gemeinden Hohe Börde und Eilsleben
- im Osten die Landeshauptstadt Magdeburg und die Gemeinde Sülzetal
- im Süden die Stadt Oschersleben (Bode) und die Gemeinde Börde-Hakel (Salzlandkreis)

Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben befindet sich am südwestlichen Rand des Gemeindegebiets der Stadt Wanzleben-Börde. Der Ortsteil liegt in der Magdeburger Börde östlich des Waldgebiets „Hohes Holz“.

Bis zum Grundzentrum Wanzleben sind es vom Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben ca. 6 km und ist somit die nächstgelegene Ortschaft.

Das Plangebiet selbst befindet sich ca. 1 km östlich des Ortsteils Zuckerdorf Klein Wanzleben und südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage Klein Wanzleben. Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet liegt bei ca. 100 m über HN.

Das Gemeindegebiet der Stadt Wanzleben-Börde hat vor allem im südlichen Teil, nahe dem Plangebiet, eine sehr gute Verkehrsanbindung. So verläuft ca. 0,5 km nördlich des Plangebiets die Bundesstraße B246a (von Hakenstedt über Seehausen, Remkersleben und Wanzleben nach Burg). Im Süden des Gemeindegebiets verläuft die B245 (von Neuwegersleben nach Wanzleben) und die B180 (von Wanzleben nach Egel). Die Bundesautobahnen A2 und A14 sind über die Bundesstraßen zu erreichen. Die Ortsteile der Gemeinden sind an den öffentlichen Personennahverkehr über Buslinien (Linienverkehr) angeschlossen. Zudem ist der Bahnhof Blumenberg Haltepunkt an der Bahnstrecke Magdeburg-Halberstadt, welche durch den Harz-Elbe-Express frequentiert wird.

3.5. Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet wird begrenzt durch folgende Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes:

- nördlich durch eine Bahnanlage
- östlich durch einen landwirtschaftlichen Weg,
- südlich und westlich durch landwirtschaftliche Flächen.

3.6. Nutzung des Plangebiets im Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes umfasst das Plangebiet der 2. rechtswirksamen F-Planänderung mit einer Fläche von 6,6 ha sowie einer intensiv genutzten Ackerfläche von 0,1 ha. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6,7 ha.

4. Planinhalt und Auswirkungen

4.1. Planinhalt und Begründung der Änderung

Die 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben im Teilbereich „Sondergebiet Energie“ südlich der Zuckerfabrik und der Bioethanolanlage umfasst im Einzelnen:

1. Erweiterung des Plangebiets an der Westseite um 0,1 ha intensiv genutzten Acker
2. Reduzierung der Sonderbaufläche um insgesamt 0,7 ha unter Berücksichtigung der Erweiterung auf der Westseite von 0,1 ha
3. Reduzierung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um 0,1 ha
4. Planerische Freigabe von insgesamt 0,8 ha landwirtschaftlicher Fläche

Zu 1.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von 6,7 ha. Dies entspricht einer Erweiterung von 0,1 ha zur derzeit rechtswirksamen 2. Änderung des F-Planes. Diese Erweiterung befindet sich an der Westseite des Plangebiets. Die Erweiterung ist notwendig, da im Zuge der parallel durchgeführten 2. Änderung des B-Planes „Sondergebiet Energie“ ein zusätzlicher Gärrestbehälter für die sich am Standort befindliche Biomethananlage Klein Wanzleben errichtet werden soll. Dementsprechend wird hier eine Erweiterung der Sonderbaufläche um 0,1 ha vorgenommen.

Zu 2.

Insgesamt wird die Fläche der Sonderbaufläche im Vergleich zur derzeit wirksamen 2. Änderung des F-Planes aber um 0,7 ha reduziert. Hierbei wurde die Erweiterung der Sonderbaufläche um 0,1 ha (s. vorherige Erläuterung) bereits berücksichtigt. Bisher waren im Plan 5,6 ha Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche setzt sich aus der Fläche zur Umsetzung der Biomethananlage (5,4 ha) und einer anteilmäßigen Verkehrsfläche/ Wirtschaftsweg (0,2 ha) zusammen. Mit der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes umfasst die Sonderbaufläche nunmehr 4,9 ha (Fläche zur Umsetzung der Biomethananlage [4,7 ha] + anteilmäßige Verkehrsfläche/ Wirtschaftsweg [0,2 ha]).

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche ist geringer als die dargestellte Sonderbaufläche in der 2. Änderung des F-Planes. Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes erfolgt eine Anpassung der Darstellung der Sonderbauflächen an die Festsetzungen des Vorentwurfs der 2. Änderung des B-Planes „Sondergebiet Energie“ (s. Kap. 5 – Flächenbilanz).

Zu 3.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden auf dem Betriebsgelände der Biomethananlage Klein

Wanzleben anders umgesetzt als in den ursprünglichen Plänen dargestellt und festgesetzt. Diese Darstellungen sollen in der vorliegenden F-Planänderung der Realität angepasst werden. Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung reduziert sich somit geringfügig um 0,1 ha.

Zu 4.

Durch die Anpassung der Darstellungen in der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes an die 2. Änderung des B-Planes „Sondergebiet Energie“ ergibt sich, dass auf der Süd- und Südwestseite 0,9 ha Flächen für die Landwirtschaft aus dem fortgeltenden F-Plangebiet entlassen und der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden. Neu überplant werden auf der Westseite des Plangebietes 0,1 ha Sonderbaufläche, die zuvor als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren. **In Summe werden letztlich insgesamt 0,8 ha landwirtschaftlicher Fläche planerisch freigegeben und sind somit intensiv landwirtschaftlich nutzbar.**

4.2. Auswirkungen auf die Erschließung

Das Gebiet der 3. Änderung des fortgeltenden F-Planes ist bereits erschlossen und mit einer Biomethananlage innerhalb des Bebauungsplans „Sondergebiet Energie“ bebaut. Mit der vorliegenden F-Planänderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Wanzleben – Börde erforderlich. Die Erweiterungsfläche des F-Plangebietes ist Bestandteil des Betriebsgeländes für das Betriebsgrundstück der Biomethananlage Klein Wanzleben. Das Betriebsgelände ist infrastrukturell erschlossen.

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

Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden von der Firma „Ihr Freiraumplaner“ bearbeitet und sind der Begründung als **Anlage 1 Betrachtung der Umweltbelange** beigelegt. Die Anlage 1 ist kein Umweltbericht im Sinn von § 2a BauGB. Die vorliegende Planänderung wird vereinfachten Verfahren durchgeführt aus diesem Grund ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

4.4. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Erweiterung der Sonderbaufläche an der Westseite des Plangebietes ist notwendig, um ein zusätzliches Gärrestlager für die Biomethananlage Klein Wanzleben im Zuge der parallel durchgeführten 2. Änderung des B-Planes „Sondergebiet Energie“ zu errichten. Die Wirtschaftlichkeit der Biomethananlage Klein Wanzleben kann nur gewährleistet werden, wenn der zusätzliche Gärrestbehälter am bestehenden Standort errichtet wird.

5. Flächenbilanz 3. Änderung F-Plan

Flächenbezeichnung	Flächenbilanz Bestand 2. Änderung F-Planes Fläche in ha	Flächenbilanz Planung mit 3. Änderung F-Plan Fläche in ha	Veränderungen ha
Plangebiet	6,6 + 0,1 (+ 0,1 ha = Erweiterungsfläche außerhalb des Plangebiets der 2. Änderung)	6,7	
Sonderbaufläche Energie ➤ darin Fläche zur Umsetzung der Biomethananlage ➤ darin Fläche anteilig für Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	5,6 (5,4)* ¹ (0,2)* ³	4,9 (4,7)* ² (0,2)* ³	- 0,7* ⁴
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft	1,0	0,9	- 0,1
Flächen für die Landwirtschaft	0	0,9	+0,9
Erweiterungsfläche an der Westseite, Darstellung bisher Flächen für Landwirtschaft und <u>nicht Bestandteil des Plangebietes der 2. Änderung</u>	0,1	0	-0,1

Hinweise:

- *¹
Entsprechend Ursprungsbebauungsplan (hier Begründung/ Flächenbilanz Seite 18) wurde davon abweichend nur eine Sondergebietsfläche „Sondergebiet Energie“ von ca. 4,05 ha festgesetzt.
- *²
Entsprechend Vorentwurf 2. Änderung des B-Planes (hier Begründung/ Flächenbilanz) beträgt die festgesetzte Sondergebietsfläche „Sondergebiet Energie“ ca. 4,7 ha.
- *³
Im rechtsverbindlichen B-Plan wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg von 0,82 ha festgesetzt, von dieser Verkehrsfläche sind 0,2 ha Bestandteil der im F-Plan dargestellten Sonderbaufläche Energieerzeugung gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO.
- *⁴
Die Reduzierung der Sonderbaufläche Energie von insgesamt - 0,7 ha ergibt sich aus der Reduzierung an der Süd- bzw. Südwestseite mit - 0,8 ha und der Erweiterung an der Westseite von + 0,1 ha.

6. Hinweise von Behörden im Rahmen der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise aus der Behördenbeteiligung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem nachgelagerten Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 25.01.2018, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

Für diese Flurstücke konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden.

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 nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist in dem B-Plan auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Vorbehaltlich und unter Beachtung der o.g. Ausführungen bestehen aus sicherheitsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 25.01.2018, Fachdienst Natur und Umweltschutz SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 3. Änderung des F-Planes der Stadt Wanzleben nichts entgegen.

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

Hinweis entsprechend Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 22.01.2018

Das Sachgebiet 33 gibt den Hinweis, dass das Flurbereinigungsverfahren „Klein Wanzleben-Zuckerdorf“ BK0022 betroffen ist.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 09.01.2018

Die Fachstelle Agrarstruktur, Förderung ländlicher Raum (Ansprechpartner Herr Denecke) gibt folgende Stellungnahme dazu:

Die Zufahrtsstrecke zum Bauvorhaben Sondergebiet Energie im ZD Klein Wanzleben wurde im Rahmen des ländlichen Wegebaus ausgebaut und über das ALFF Mitte gefördert. Daher möchte ich auf folgendes hinweisen:

Die ländlichen Wege die auf der Grundlage der Richtlinie für den ländlichen Wegebau (RLW, Arbeitsblatt DWA-A-904) dimensioniert und ausgebaut worden sind, unterliegen einigen Einschränkungen:

- Es erfolgte kein frostsicherer Ausbau. Gegebenenfalls muss eine Sperrung der Wege bei Frost oder anderen die Standfestigkeit beeinträchtigenden Situationen erfolgen.
- Überlasten sind nicht zulässig, da sie für den Weg „tödlich“ sein können. Der Ausbau erfolgte für das gelegentliche Überrollen mit einer Achslast von 11,5 t.
- Die Wege sind für eine Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h ausgelegt.
- Das Befahren der befestigten Seitenränder darf nur mit verminderter Geschwindigkeit erfolgen.

Die vorstehenden Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Im Vorfeld muss die Nutzbarkeit der benötigten Wege mit dem Wegeeigentümer und Unterhaltungspflichtigen abgestimmt werden.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der GDMcom vom 22.01.2018

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VCS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon AG Oschersleben vom 12.01.2018

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung keine Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Fernmelde:

Für unsere sich im Planungsgebiet befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,0 m, d. h. 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über den Kabeln benötigen wir einen Schutzbereich von 1,0 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen

keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Gashochdruck:

Unsere Gastransportleitungen (GTL0003272 und GTL0003245) sind in einem Schutzstreifen von bis zu 10,00m Breite verlegt, das heißt, jeweils 5,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die Scheitelüberdeckung der Leitungen darf an allen Berührungspunkten 1,0 m nicht unterschreiten. (z.B. zwischen Grabensohle I Rohrleitung).

Planungen im Kreuzungs- u. Näherungsbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.

Falls unsere Gashochdruckleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes in Gasleitungsnähe weisen wir darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten sind.

Die Leitungen dürfen nicht überpflanzt und nicht überbaut werden.

Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungstreifen von ca. 2 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von der o.g. Leitung entfernt bleiben.