



Altmarkkreis Salzwedel

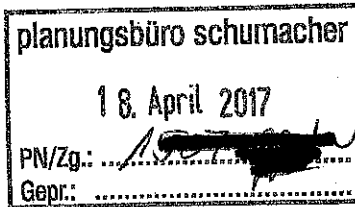
Der Landrat



Postanschrift: 29401 Salzwedel PSF 24

Planungsbüro Schumacher

Oststraße 8
51674 Wiehl



Ihr Zeichen:-W
Ihre Nachricht vom: 01.03.2017
Mein Zeichen: T6124013
Meine Nachricht vom:
Bearbeiter/in:
Dienstort: Karl-Marx Str. 32
Amt: Bauordnungsamt
Zimmer:
Telefon: 03901 840
Telefax: 03901 840
E-Mail:@altmarkkreis-
salzwedel.de
Datum: 11.04.2017

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 01/16 "Ökologischer Seminarhof Vissum", frühzeitige Beteiligung**

Untere Naturschutzbehörde (UNB):

Die Belange von Natur und Landschaft wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in einem Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Erläuterungsbericht zum B-Plan und Umweltbericht dargelegt.

Gegen das vorgelegte Planvorhaben gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken.

Folgendes ist jedoch zu korrigieren bzw. zu beachten.

Der Fällzeitraum für Gehölze ist gemäß § 39 (5) BNatSchG von Oktober bis Februar zu beschränken. Die derzeit bestehenden Kompensationsdefizite sind im weiteren Planungsverlauf auszugleichen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind im Planteil entsprechend kartographisch darzustellen.

Die ökologische Baubegleitung ist als Bestandteil des Bauvorhabens im B-Plan festzusetzen. Die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung hat durch eine fachlich geeignete Firma zu erfolgen.

Der Einsatz einer ökologischen Baubetreuung ist notwendig, da durch das Vorhaben nach Rote Liste gefährdete bzw. besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten betroffen sind.

Aufgrund der hohen Anforderungen an artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vor der Ausführungsphase hat es sich bewährt, eine naturschutzfachliche/ökologische Baubegleitung einzusetzen, um die Umsetzung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel qualitativ zu gewährleisten.

Die ökologische Baubegleitung soll sicherstellen, dass die naturschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Artenschutzes eingehalten werden.

Die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist in Form eines Monitorings nachzuweisen.

Die Funktionsfähigkeit bzw. die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen muss durch den Vorhabenträger gewährleistet werden. Dies gilt es gemäß § 17 (7) BNatSchG zu prüfen. Hierzu verlangt die untere Naturschutzbehörde die Erstellung eines Berichtes durch die ökologische Baubegleitung.

Die im B-Plan grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn umzusetzen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom September bis April zu verstehen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und Ausfälle umgehend zu ersetzen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist durch einen Gutachter zu überprüfen. Auf der Grundlage des § 17 (7) BNatSchG sind dafür ein Bericht zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ggf. über einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dieser ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Fundstellenverzeichnis:

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung
NatSchG LSA

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 569), in der zurzeit geltenden Fassung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414), in der zurzeit geltenden Fassung

Untere Bodenschutzbehörde (UBB):

Die Aussage im Punkt 11 der Begründung zum Bebauungsplan entspricht dem Informationsstand des Altlastenkatasters im Altmarkkreis Salzwedel.

Die Aussagen zum Schutzgut Boden im Punkt 2.1.4 im Umweltbericht zum Bebauungsplan stellen die Bodenverhältnisse sowie die Entwicklung des Bodens im Plangebiet dar und entsprechen den bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Planverfahren. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet durch Ausgleich über das Bewertungsverfahren Sachsen-Anhalt. Damit bestehen aus der Sicht der Altlasten bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen Bebauungsplan Nr. 01/16.

Werden bei Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.

Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Fundstellenverzeichnis:

BBodSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502) i.d.g.F.

BodSchAG LSA

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214) i.d.g.F.

Denkmalschutz:

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) wurde beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme ist leider noch nicht eingegangen und wird nachgereicht.

Bauleitplanung:

Bauplanungsrechtliche Belange werden berührt. Ich bitte um Berücksichtigung folgender Hinweise: Aus planungsrechtlicher Sicht wird die Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher zur Schaffung von Baurecht für dringend durchzuführende Investitionsmaßnahmen dient, grundsätzlich befürwortet.

Untere Wasserbehörde (UWB):

Belange Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung ist eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen aus der hervorgeht, dass das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des B-Planes ist daher nachzureichen. Der B-Plan muss die Festsetzung der entsprechenden Flächen zur Niederschlagswasserversickerung und Regenwasserrückhaltung enthalten.

Begründung:

Der Geltungsbereich stellt im Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeiten einen problematischen Standort dar. Wie aus der Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen hervorgeht, ist insbesondere der südliche Bereich des Grundstückes aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet. Generell ist bei der Planung von

Versickerungsanlagen entsprechend den technischen Regelwerken Vorsorge für einen ausreichenden Grundwasserschutz zu treffen. Um die wasserrechtlich gebotene Vorsorge zu gewährleisten, muss bei einer angestrebten Versickerung des Niederschlagswassers in den Sondergebieten SO_{S3} und SO_{S4} die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Bei unbedenklichen Niederschlagswasserabflüssen und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse kann bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraumes < 1 m vertreten werden. Hierzu sind in der Begründung zum B-Plan Angaben zum höchsten und mittleren höchsten Grundwasserstand zu machen. Auskunft hierüber erteilt der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Magdeburg.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers darf nicht in einer Weise auf den Untergrund eingewirkt werden, dass der Grundwasserspiegel steigt und dadurch auf benachbarten Grundstücken erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser gesammelt in den angrenzenden Binnengraben Vissum – Ritzleben abzuleiten. Zur Reduzierung von hydraulischen Belastungen in den Fließgewässern hat die Einleitung von Niederschlagswasser gedrosselt zu erfolgen. Eine Änderung der bisherigen Abflussverhältnisse, d. h. Abflussverschärfung infolge Flächenversiegelung ist nicht zulässig. Zur Beibehaltung des vorhandenen Zustandes dürfen Regenwassereinleitungen aus den versiegelten Flächen nur in der Höhe erfolgen, wie diese vorher zum Hochwasserscheitelabfluss beigetragen haben. Die Differenz zwischen dem natürlichen Scheitelabfluss aus der Versiegelungsfläche und geplanter Einleitungsmenge muss zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden. Die zulässige Einleitmenge beträgt max. 10 l/s, welche durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen ist.

Flächenbefestigungen sind, soweit die Nutzung der Fläche dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

Grundsätzlich stellen sowohl die Versickerung von Niederschlagswasser als auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine Drosselung des Abflusses aus der Kleinkläranlage ist entgegen Punkt. 9.3 der Begründung zum B-Plan nicht erforderlich.

Gemäß § 54 Abs. 1 WHG ist Abwasser das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Dementsprechend ist eine Differenzierung des Begriffes in der B-Planbegründung vorzunehmen.

Belang Abwasser

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wurde für das Grundstück in Vissum mit Datum vom 08.09.2016 eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 ff WHG zur Beseitigung von behandeltem häuslichem Abwasser in ein Oberflächengewässer durch den Altmarkkreis Salzwedel erteilt. Diese umfasst jedoch nicht die neuen Planungen. Insofern ist zeitnah eine neue wasserrechtliche Erlaubnis

für das Gesamtvorhaben mit Übernachtungsgästen einschließlich Gastronomie, Hofladen etc. unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlage und wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Belange Gewässer

Die angrenzenden Flächen am Gewässer II. Ordnung „Klunkergraben“, Gewässernummer 1.132/000, sind als Grünfläche mit einer Breite von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante auszuweisen.

Der 5 m-Bereich ist von jeglichen Bebauungen, auch Zaun- und Leitungsanlagen, freizuhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gewässertypische, heimische Arten auszuwählen. Die Abstände der Anpflanzungen zum Gewässer sind mit dem zuständigen Unterhaltungsverband Jeetze und der unteren Wasserbehörde abzustimmen, sofern innerhalb eines Abstandes von 5 m ab Böschungsoberkante gepflanzt werden soll.

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im Oberflächenwasserkörper MEL06OW21-00, der als erheblich verändert ausgewiesen ist. Der ökologische Zustand ist als unbefriedigend und der chemische Zustand als nicht gut eingestuft.

Gemäß § 27 Abs. 1 WHG sind erheblich veränderte oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

An Gewässern II. Ordnung ist gemäß § 38 Abs. 2 WHG i.V.m. § 50 Abs. 1 WG LSA der Gewässerrandstreifen im Außenbereich fünf Meter breit.

Der Erhalt des Gewässerrandstreifens als Grünstreifen mit gewässertypischer, heimischer Bepflanzung ist aus diesen Gründen zu fordern.

Nach § 6 der Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel ist bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ein Lichtraumprofil von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Im Zuge der Anpflanzungen ist die Entwicklung in den ausgewachsenen Zustand zu berücksichtigen. Das gilt nicht, wenn die Anpflanzung der Unterhaltung dient oder in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgt.

Hinweise zur Unterhaltungsordnung:

- Eventuelle Tierhaltung ist dort nur mit Errichtung eines mobilen Elektrozaunes im Mindestabstand von 1 m zur Böschungsoberkante gem. § 5 Abs. 1 Unterhaltungsordnung gestattet. Zäune über dem Gewässer sind verboten.
- Tiere dürfen das Gewässer aus Schutzgründen nicht betreten. Das Tränken von Tieren am/im Gewässer ist untersagt.

Hinweis Gewässerausbau

Gem. § 67 Abs. 2 stellt die Herstellung eines Gewässers einen Gewässerausbau dar. Die für Gewässer geltenden Bestimmungen des WHG und WG LSA sind gem. § 1 Abs. 2 WG LSA unter anderem nicht anzuwenden, wenn ein Grundstück unter Wasser gesetzt wird und nicht oder nur durch künstliche Vorrichtungen mit einem Gewässer (Grundwasser, Standgewässer, Fließgewässer) verbunden ist.

4

In der Planzeichnung „Vorzeitiger Bebauungsplan“ ist ein Schwimmteich eingezeichnet. In den Textunterlagen wird der Teich nicht erwähnt. Im Umweltbericht S. 62 wird das Anschneiden des Grundwassers ausgeschlossen. Soll dieser Teich ohne Abdichtung, z.B. durch Folie oder Tondichtung, in das Grundwasser hineinreichen, so stellt dies einen Ausbautatbestand dar.

Die Herstellung des Teiches ist dann beim Altmarkkreis Salzwedel als untere Wasserbehörde (UWB) zu beantragen. Antragsformular und eine Liste beizubringender Unterlagen können unter folgendem Link:

www.altmarkkreis-salzwedel.de/upload/305785226_5%20Antrag%20für%20Gewässerausbau%20nach%20§%2068%20WHG.pdf
oder dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Glatzer (Tel: 03901 840 615) bezogen werden.

Belange Grundwasser

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung liegt der Grundwasserflurabstand bei 0,68 bis 1,83 m u. GOK.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren.

Begründung:

Entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 WHG ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

Die Baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen, um nachteilige Veränderungen der Grundwassereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Grundwasserhaushalts zu erhalten. Aus diesen Gründen dürfen auch zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen keine Stoffe verwendet werden, durch die eine Schadstoffbelastung des Grundwassers hervorgerufen werden kann. Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren, um die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie das Eintreten von Hochwasserereignissen zu vermeiden.

Hinweise Grundwasser:

Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, da sie geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (**mind. 1 Monat**) bei der UWB zu beantragen.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

Hinweis § 49 WHG Erdaufschlüsse

Sollte als erneuerbare Energie z.B. die Wärmeversorgung über eine Erdwärmeanlage mittels Geothermie erfolgen, sind die Bohrungen gem. § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Bohrungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das hierfür erforderliche Antragsformular ist **online** über das Geothermieportal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Link: <http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) auszufüllen und unterschrieben mit den notwendigen Anlagen an die untere Wasserbehörde zu senden.

Mit den Bohrungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Anzeigebestätigung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

Hinweis Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist mit dem zuständigen Wasserverband VKWA Salzwedel abzustimmen.

Umweltbericht

Im Umweltbericht sollte auf den Abstand und die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der Grünanlagen zum bzw. auf das Gewässer II. Ordnung „Klunkergraben“ eingegangen werden.

Die Tabelle im Anhang 1 - Relevante Ziele des Umweltschutzes in den Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im vorgelegten Umweltbericht sollte um die Zielstellung der nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung nach § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergänzt werden. Diese beinhaltet

- die Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen (dieser Punkt ist im Umweltbericht bereits genannt),
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen gewässerabhängiger Landökosysteme und Feuchtgebiete,
- die Erhaltung bzw. Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung,
- die Vorbeugung gegenüber möglichen Folgen des Klimawandels,
- die Gewährleistung natürlicher und schadloser Abflussverhältnisse und Rückhaltung des Wassers in der Fläche,
- die Erhaltung eines natürlichen oder naturnahen Zustands der Gewässer oder die Rückführung in einen naturnahen Zustand.

Diese Einzelziele sind nur unvollständig in der Tabelle aufgeführt.

Weiterhin ergänzt werden sollten die Ziele der §§ 27 ff und 47 ff WHG. Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands bzw. Potenzials vermieden und ein guter ökologischer Zustand bzw. ein gutes ökologisches Potenzial sowie ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass Verschlechterungen des mengenmäßigen oder chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Im Übrigen entspricht die im Umweltbericht durchgeführte Bewertung der wasserbezogenen Belange den Anforderungen und es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken zum Umweltbericht.

Fundstellenverzeichnis:

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585, i.d.g.F.
WG LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, GVBl. LSA Nr. 8/2011 S. 492, i.d.g.F.
Unterhaltungs- ordnung	Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Altmarkkreises Salzwedel (Unterhaltungsordnung) vom 20.10.2015 (Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel Nr. 12, vom 18.11.2015, 114), i. d. g. F.

Bauleitplanung:

Hinweise:

Geplante Kompensationsmaßnahmen, welche auch außerhalb des Plangebietes liegen, sind konkret mit Ort und Umfang als Festsetzung aufzunehmen.