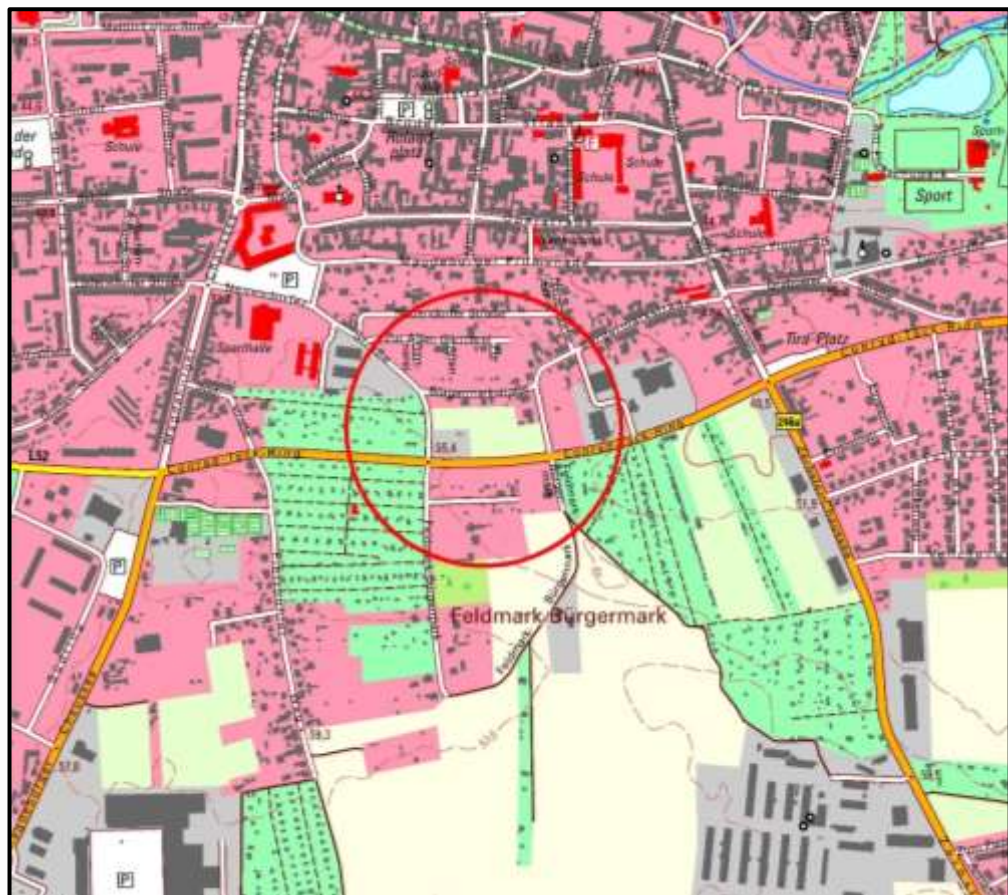




**Bebauungsplan Nr. 111
„Am Conrad-Tack-Ring“**

Begründung



Fassung: Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Stand: Juli 2021

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ■
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

Teil A **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Umstellung auf umfassendes Verfahren	5
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	9
2.7. Landschaftsplan der Stadt Burg	10
2.8. Angrenzende Bebauungspläne	10
2.8.1. Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt Burg	10
2.8.2. Planungen benachbarter Gemeinden	10
3. Bestandsaufnahme	10
3.1. Größe des Geltungsbereiches	10
3.2. Nutzungen im Bestand	10
3.3. Bodenverhältnisse und Bodenbelastungen	10
3.4. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung	11
3.4.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser	11
3.4.2. Elektrizität	11
3.4.3. Telekommunikation	11
3.5. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze	11
3.6. Grundschatz Löschwasser	12
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	12
4.2. Bauliche Nutzung	12
4.3. Maß der baulichen Nutzung	12
4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und BauNVO)	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Übersicht über die Auswirkungen	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1. Externer Geltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen	16
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	17
7.1. Schallimmissionsprognose	17
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	18

Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht
Anlage 2 Schallimmissionsprognose

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Burg beabsichtigt den derzeitigen Standort des Feuergerätehauses aus dem Stadtgebiet zu verlagern.

Die Gründe sind unter anderem, dass das derzeit genutzte Grundstück und die baulichen Anlagen nicht für eine notwendige bauliche und damit auch nutzungstechnische Erweiterung geeignet sind. Verstärkt muss Ausrüstung für umfangreichere Gefahrgut-, Atemschutz- und Unwettereinsätze vorgehalten werden. Auch das Engagement in der Nachwuchsarbeit wächst und benötigt Platz.

Verkehrstechnisch ist die Lage des jetzigen Standortes der Feuerwehr Burg ungünstig, da die Zuwegung von dem Feuerwehrgerätehaus zum überörtlichen Straßennetz über die recht schmalen und teilweise verwinkelten innerörtlichen Straßen führt. Hierdurch können im Einsatzfall Verzögerungen bedingt sein. Gleichzeitig liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Standorts Wohngebäude, die durch die Lärmimmissionen im Brandfall erheblich beeinträchtigt werden, da ein Einsatz mit „stillem Alarm“ in den verwinkelten Straßen des Ortskerns nicht möglich ist.

Die Bedingungen für die Ansiedlung einer Feuerwache sind vielschichtig und sollten soweit als möglich erfüllt sein.

Im Rahmen einer Kriterien bezogenen Bewertung von neun Standorten innerhalb des Stadtgebietes, besitzt der durch diese Beplanung betroffene Standort eine deutliche Präferenz.

Daher soll für das gekennzeichnete Grundstück ein Bebauungsplan zur Errichtung einer zukunftsorientierten Feuerwache mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen aufgestellt werden. Die Vorschriften für die Planung und den Bau von Feuerwehrhäusern (DIN 14092-1) sollen hier vollständig umgesetzt werden.

Das Grundstück befindet sich am Conrad-Tack-Ring und kann aufgrund der Größe des Areals an die Bedürfnisse zur Errichtung einer zukunftsorientierten Feuerwache angepasst werden.

An diesem Standort können zudem die Nutzungsansprüche der Feuerwehr (Gebäude auf aktuellem technischen Standard, Schulungs- und Lagerräume, Übungsplatz etc.) uneingeschränkt realisiert werden.



2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Umstellung auf umfassendes Verfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die beabsichtigte Anwendung des § 13a BauGB durch den Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Bau, Untere Bauaufsichtsbehörde nicht mitgetragen.

In der Begründung heißt es:

Seite 2 von 8 zum Aktenzeichen 63 62-2020-02210

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn er im Wesentlichen nur Flächen im bebauten Bereich erfasst. Ziel ist, der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Siedlungstätigkeit entgegenzuwirken. Somit müssen nach § 13a BauGB zu überplanende Flächen grundsätzlich zuvor zumindest weiträumig von baulichen Anlagen besetzt gewesen sein. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Außenbereich ist nur möglich, wenn die unbebauten Flächen von allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind und von diesem geprägt oder Teil einer solchen Fläche sind, so das OVG Niedersachsen im Urteil vom 22.04.2015 - 1 KN 126/13. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Der Geltungsbereich der o. g. Planung liegt im Außenbereich und kann nicht einer zusammenhängend bebauten Ortslage zugeordnet werden. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist nämlich nur dann vorhanden, wenn es sich um einen Baukomplex handelt, der eine in sich geschlossene Gesamtheit von Niederlassungen darstellt, die nach Zahl, Umfang, Zweckbestimmung und nach der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Bauten gegenüber ihrer Umgebung und den übrigen Ortsteilen einen Schwerpunkt der baulichen Entwicklung eines Gemeinwesens ergibt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Bebauungszusammenhang reicht nur soweit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. So liegt ein Grundstück im Rechtssinne nicht schon deshalb innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, weil es von Bebauung umgeben ist. Der Geltungsbereich grenzt lediglich im Norden und Osten an den Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB an. Im Westen und Süden grenzen an den Geltungsbereich Kleingärten an.

Kleingärten ordnet das Baugesetzbuch als Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ein. Als Nutzung steht die Gartennutzung im Vordergrund; Kleingärten dienen nicht der baulichen Nutzung. Die auf dem Baugrundstück errichtete, im Verhältnis zur Grundstücksgröße untergeordnete und behelfsmäßige bauliche Anlage hat insoweit nur eine der gärtnerischen Nutzung nachgeordnete dienende Funktion als „Nebenanlage“.

Unter den Begriff der Bebauung fällt nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft ausschließlich für Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten wie Gartenhäuser, die nach Ausstattung und Einrichtung nur zum vorübergehenden Aufenthalt (z. B. zum Schutz vor Regen und Kälte) geeignet sein sollen, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen eine die Siedlungsstruktur prägende Wirkung haben.

Wenn ein Plangebiet Außenbereichsflächen erfasst, indem die Grenzen des äußeren Siedlungsgebietes in den Außenbereich verschoben werden, ist die Einordnung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a fehlerhaft, urteilte das BVerwG am 04.11.2015 - 4 CN 9/14. Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die fehlende Vorlage eines Umweltberichts führen dann zur Unwirksamkeit des Plans.

Eine Ausdehnung eines Vorhabens in den Außenbereich kann nicht in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB festgesetzt werden, so das OVG Niedersachsen im Beschluss vom 28.09.2015 - 1 MN 144/15. Dann ist die § 13a BauGB zugrundeliegende Vermutung, dass der Bebauungsplan typischerweise nur geringe Umweltauswirkungen nach sich zieht, nicht mehr gerechtfertigt.

Aufgrund dieser Stellungnahme und der notwendigen Vergrößerung des Geltungsbereiches wird das Aufstellungsverfahren in ein umfassendes Verfahren umgestellt.

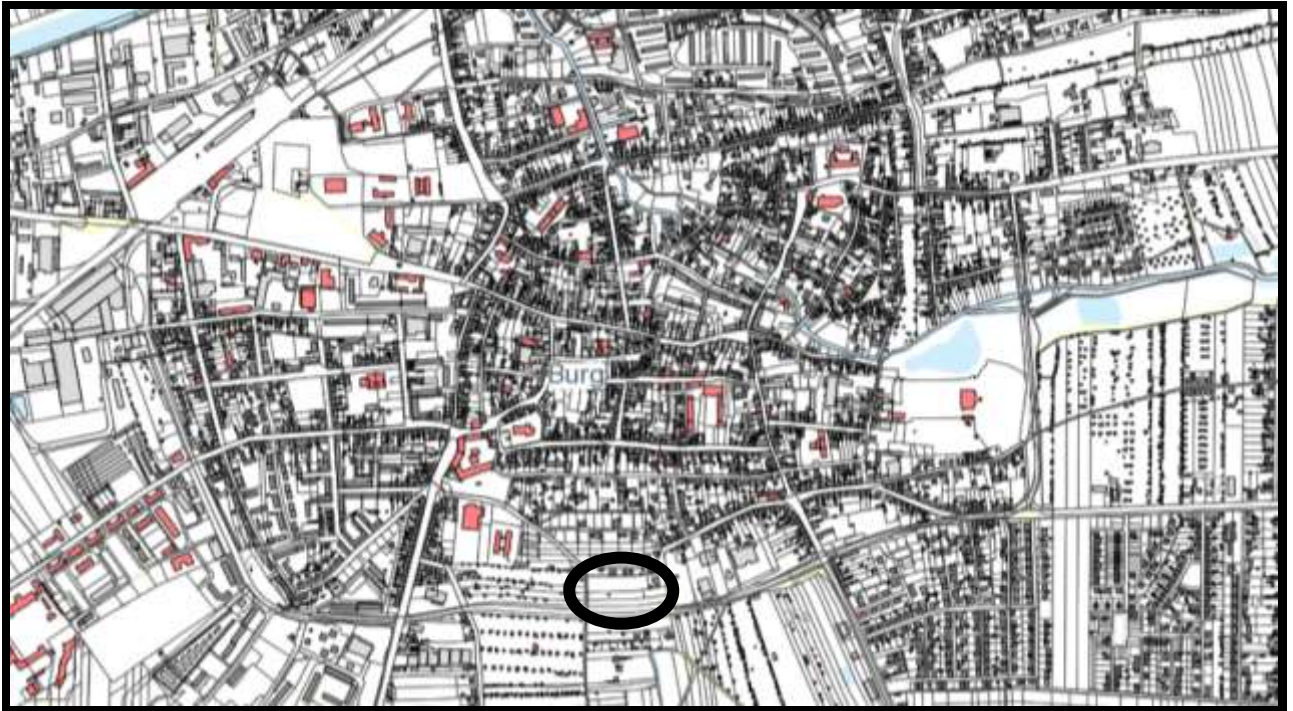
Die erfolgte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.

Nach der notwendigen Einarbeitung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die Begründung der notwendigen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange unterzogen.

Entsprechend der Notwendigkeit im umfassenden Verfahren erfolgt auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgender Grafik ist die stadträumliche Einordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke der Flur 24:

Flurstück 1734/499, 1733/499, 498, 10354 Teilflächen aus 1650/497, 1764/19, 1761/19, 10351, 10352 und 10353 und Grundstücke der Flur 25.

Der Geltungsbereich grenzt im weitesten Sinne nördlich und östlich an die Wohnbebauung in der Bürgermarkstraße, südlich an den Conrad-Tack-Ring und westlich an die Neuendorfer Straße an. Die genaue Lage der betroffenen Flurstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird durch eine westlich gelegene Gartenanlage, die Wohnbebauung an der Bürgermarkstraße und Pflanzflächen einer Gärtnerei eingerahmt.

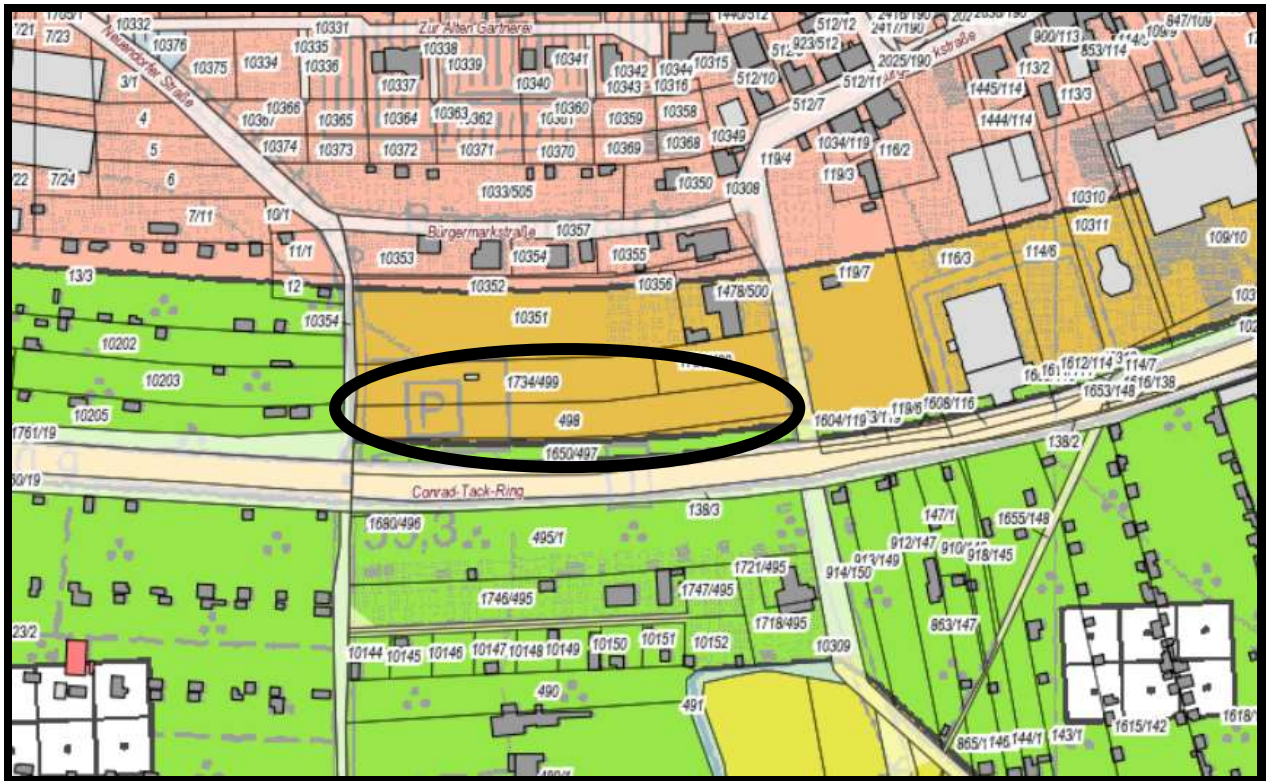
Die gute Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage an der Bundesstraße 1, dem Conrad-Tack-Ring gegeben.

Die Anbindung an die Neuendorfer Straße und den Conrad-Tack-Ring sind zwingend auszubauen.

Notwendige Baumaßnahmen an den Verkehrsanlagen sind nicht Bestandteil dieser Planung

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

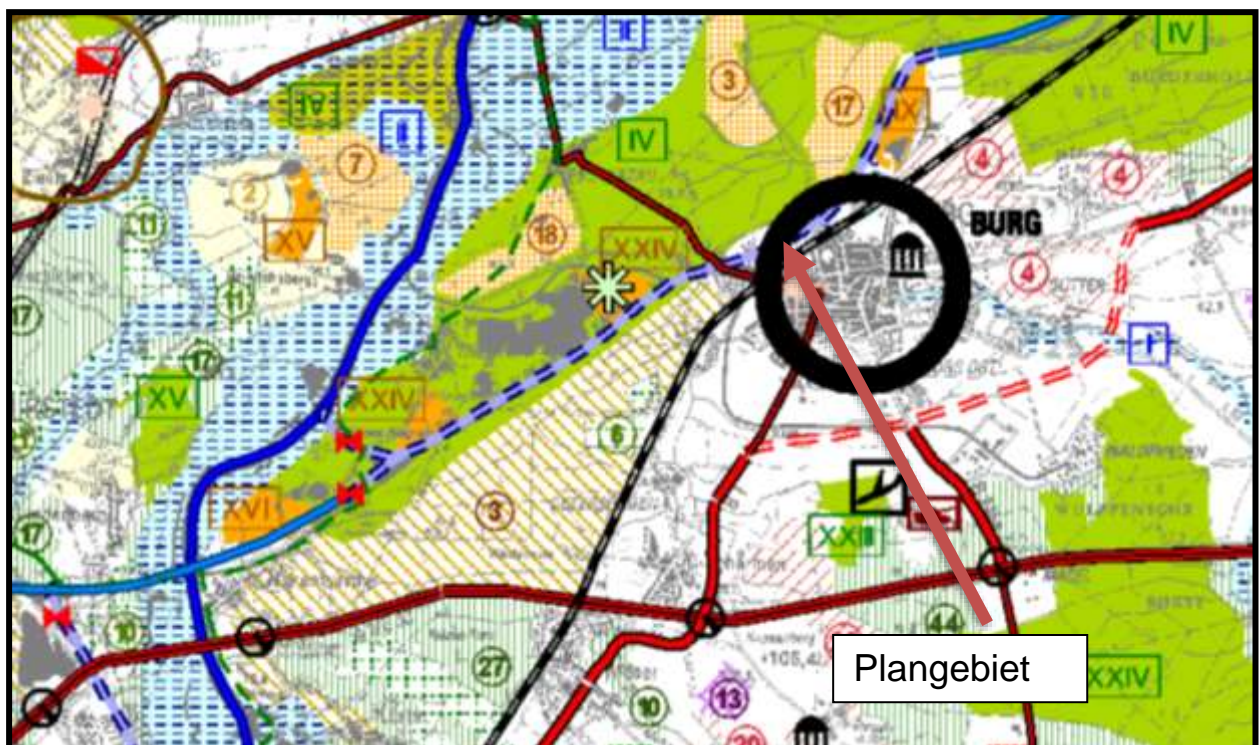
Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche dargestellt.
Im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird hier eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

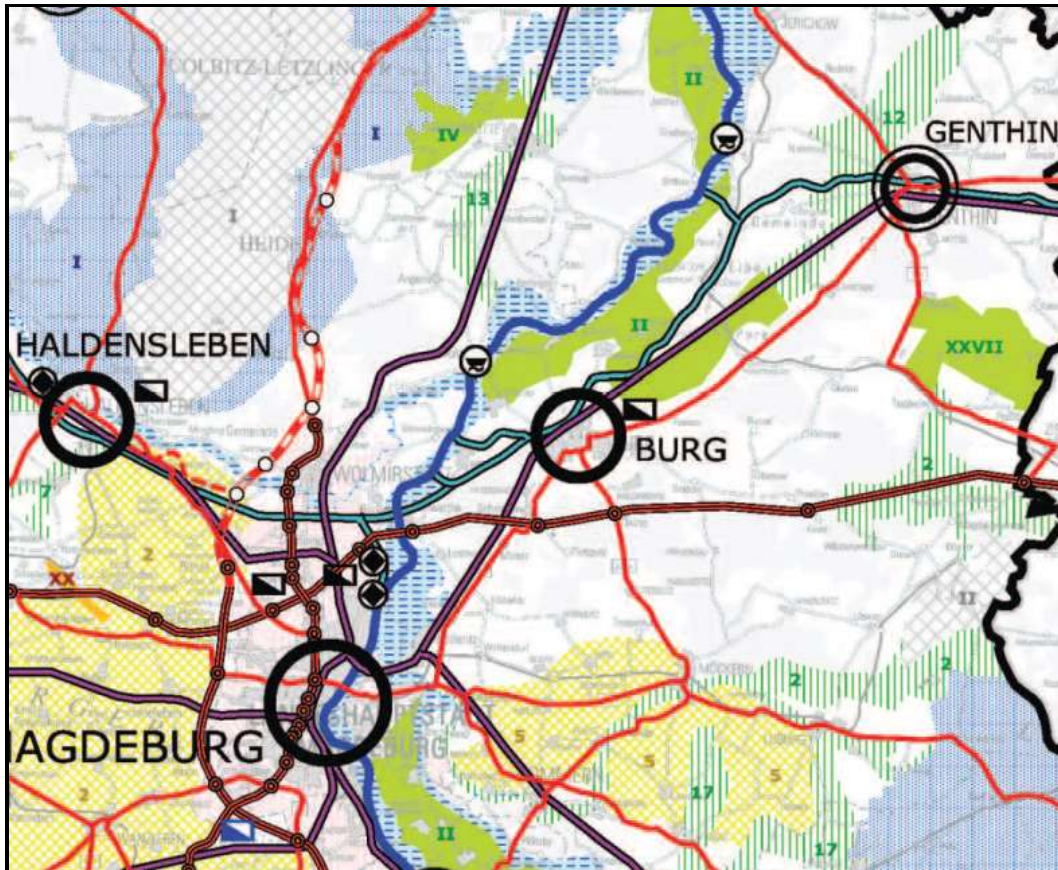
Folgende Grafik zeigt einen Auszug aus dem aktuell geltenden Regionalen Entwicklungskonzept der Planungsregion Magdeburg.



Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind unbebaut. Jedoch erfolgte eine Nutzung als Verkaufsplatz für Pkw.

Die folgende Darstellung zeigt einen Auszug aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt.



Auszug aus dem geltenden Landesentwicklungsplan

Die Stadt Burg im Jerichower Land gehört zur Planungsregion Magdeburg und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Es sollen innerstädtische Flächen bebaut werden. Damit wird dem Grundsatz Flächen zu sparen und keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, entsprochen.

Ausweisungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

2.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Für die Stadt Burg wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand 2010) erarbeitet und durch den Stadtrat bestätigt.

Aussagen zum betroffenen Standort oder zur Nutzung sind nicht getroffen.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Weitere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

2.7. Landschaftsplan der Stadt Burg

Für die Stadt Burg mit ihren Ortschaften liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Planungsbereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

2.8. Angrenzende Bebauungspläne

2.8.1. Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt Burg

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt beinhaltet Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Gebieten der Stadt Burg.

Das zu beplanende Gebiet befindet sich nicht im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich für den Hauptgeschäftsbereich und die Nahversorgung und nicht im festgesetzten Ausschlussbereich.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Einzelhandel sollen nicht erfolgen.

2.8.2. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt. Einwände oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 11.055 m². Es wird eine vorhandene Brachfläche im als Außenbereich im Innenbereich überplant.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Planungsgebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Einerseits befinden sich hier Gärten mit den typischen Bebauungen, Wohngebäude und Pflanzflächen einer Gärtnerei. Der Geltungsbereich ist verkehrstechnisch an die Bürgermarkstraße, die Neuendorfer Straße und den Conrad-Tack-Ring angebunden.

3.3. Bodenverhältnisse und Bodenbelastungen

Altlasten und Kampfmittel

Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land geführt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Planungsumrings Altlasten vorhanden sein können.

Unabhängig davon besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittelfunde. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bisher keine archäologischen Funde aufgetreten. Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben,

Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung sofort dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Eine Veränderung der Funde ist nicht erlaubt.

3.4. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbeseitigung

3.4.1. Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht gesichert. Im Rahmen des Erschließungsprojektes sind die notwendigen Anlagen im Auftrag der Stadt Burg durch den Wasserverband Burg zu errichten.

Die Regenwasserbeseitigung soll auf dem Grundstück selbst erfolgen. Die notwendigen Anlagen und eventuell notwendige Baugrunduntersuchungen sind Bestandteil des Bauprojektes.

3.4.2. Elektrizität

Das Gebiet wird mit der Übernahme der Stromversorgung von der E.ON Avacon AG seit 1.1.2013 durch die Stadtwerke Burg versorgt. Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich Anlagen die eine ortsübliche Versorgung mit max. 30 kW gewährleisten können. Sollten diese Anschlusswerte nicht ausreichen sind die notwendigen Anlagen im Auftrag der Stadt Burg durch die Stadtwerke Burg zu errichten.

Auf dem Grundstück befindet sich zwei 1 kV- Ortsleitungen. Diese Leitung sind im Bauprojekt zu berücksichtigen oder um zu verlegen.

3.4.3. Telekommunikation

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind im Bauprojekt zu berücksichtigen oder um zu verlegen.

Für eine Erweiterung der Telekommunikationslinien ist folgender Hinweis zu beachten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ebenfalls eine Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH. Diese Leitung sind im Bauprojekt zu berücksichtigen oder um zu verlegen.

3.5. Verkehrliche Erschließung/Stellplätze

Die teilweise im Geltungsbereich liegende Neuendorfer Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Burg. Eine Widmung erfolgte nicht in Gänze.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt teilweise an dem Teilstück, welches nicht gewidmet ist.

Im Rahmen der Realisierung des Bauprojektes ist beabsichtigt dieses Teilstück auszubauen und zu widmen. Der notwendige Ausbau erfolgt in östlicher Richtung. Dabei müssen, um die Straße entsprechend der RAST herzustellen, von den angrenzenden privaten Flurstücken Teilflächen in Anspruch genommen werden. Diese Teilflächen sind aufzukaufen und im Rahmen der Baumaßnahme umzuwidmen.

Der an das Baugrundstück angrenzende Teil der Bürgermarkstraße soll teilweise auch für die Zufahrt der Rettungskräfte genutzt werden. Um die Nutzung zu ermöglichen ist der Ausbau des Teilstücks vom Conrad-Tack-Ring zur Befahrung mit Pkw notwendig. Dieser Straßenabschnitt ist jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Hauptzufahrt und Ausfahrt für die alarmierten Kräfte und die Alarmausfahrt der Einsatzfahrzeuge soll über den Conrad-Tack-Ring erfolgen.

Mit der Landesstraßenbaubehörde RB Mitte wurde bereits Kontakt aufgenommen und es wurden die Bedingungen für den Ausbau der Kreuzung mitgeteilt. Diese werden Bestandteil des straßentechnischen Projekts.

Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Hier ist die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Burg zu beachten. Eine Steuerung des Standortes soll im Bebauungsplan nicht erfolgen. Aus Sicht der Stadt ermöglicht dieses Vorgehen die notwendige Flexibilität bezüglich der konkreten Anordnung der notwendigen Stellplätze im Rahmen der nachgelagerten Projektebene.

3.6. Grundschatz Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung ist der Grundschatz mit 800 l/min zu gewährleisten. Im Bereich des Conrad-Tack-Rings und der Bürgermarkstraße befinden sich zwei Löschwasserentnahmestelle. Durch diese Entnahmestelle (300 m Radius) wird der Grundschatz für den Geltungsbereich vollständig abgedeckt.

Jedoch ist aufgrund der notwendigen Entnahme von Wasser für das Befüllen der Fahrzeuge und für die Ausbildung ein Hydrant und ein Löschwasserbrunnen auf dem Grundstück selbst zu errichten.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich am Conrad-Tack-Ring. Die Fläche wurde teilweise als PKW-Verkaufsfläche genutzt. Teile sind ungenutzte Brachflächen.

Der PKW- Handel wurde bereits eingestellt, so dass sich die Gesamtfläche derzeit als ungenutzt darstellt.

Der Geltungsbereich wird teilweise durch öffentliche Straßen begrenzt.

4.2. Bauliche Nutzung

Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, ist vorgesehen die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Zusätzlich erfolgt die Konkretisierung als Fläche für die Feuerwehr.

Damit wird der Feuerwehr innerhalb der Ortslage der Stadt Burg ein neuer zukunftsgerechter Standort zur Verfügung gestellt.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen, Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)

Durch die Festsetzung der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) in der Gemeinbedarfsfläche gem. § 4 BauNVO soll erreicht werden, dass die Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bebaut wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im

angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand zu erreichen, erfolgt die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im Plangebiet. Ziel ist es, die neu entstehende Bebauung in die Umgebung der vorhandenen Bebauung einzufügen.

Für Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen wird eine max. Höhe von 16 m festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet den geplanten Schlauchturm in der notwendigen Höhe zu errichten.

4.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und BauNVO)

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet entsprechend dem Bauprojekt, einen Baukörper zu errichten, der den Notwendigkeiten eines zukunftsgerechten Feuerwehrgerätehauses entspricht.

Gerade vor dem Hintergrund das Feuerwehrgerätehäuser nicht unbedingt Typenprojekte sind und diese speziell auf die Notwendigkeiten der einzelnen Feuerwehren und deren Funktion abgestimmt werden müssen, eröffnet diese Festsetzung Gestaltungsspielräume.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels einer festgesetzten Baugrenze.

Durch diese Festsetzung wird bei der Wahl des Standortes der Gebäude und der Außenanlagen variable Möglichkeiten eröffnet und die Planungsspielräume können individuell genutzt werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten

Der Bebauungsplan bereitet die beschriebene Maßnahme planungsrechtlich vor. Seitens der öffentlichen Hand werden als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes weiteren Maßnahmen vorbereitet. Dieses sind der Ausbau der Neuendorfer Straße, der Bürgermarkstraße, die Kreuzungen zum Conrad-Tack-Ring und Erschließungsmaßnahmen der Ver- und Entsorgung.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Übersicht über die Auswirkungen

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Planaufstellung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			Zukunftssicherer Standort für die Feuerwehr
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die				<i>nicht betroffen</i>

	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen				<i>nicht betroffen</i>

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Insbesondere auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich. Die Auswirkungen für Natur und Landschaft entstehen vor allem durch die Errichtung baulicher Anlagen.

Daher muss der Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Sinn und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung einer zukunftsorientierten Feuerwache mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Diese Bebauung ist nur mit einer Inanspruchnahme von Grund und Boden möglich.

Die Vermeidung von Eingriffen ist somit nur eingeschränkt möglich. Um die Eingriffe zu minimieren, wurde von der Möglichkeit der Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Die Eingriffe werden somit in der Ausdehnung begrenzt.

Da sich ein Eingriff durch die Neubauten nicht vermeiden lässt, ist entsprechend § 18 BNatSchG über den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Die konkreten Maßnahmen auf dem Baugrundstück werden im Umweltbericht beschrieben. Dieser ist Teil II dieser Begründung.

6.2.1. Externer Geltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen

Die Flächenbilanz der Kompensationsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Seite 34) im Geltungsbereich weist eine Differenz von 58.422 Ökopunkten aus. Damit sind die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen. Dieses führt zwangsläufig zu der Überlegung, in welchem Umfang und mit welchen Inhalten die Herbeiführung des Ausgleichs umgesetzt werden kann. Da die Stadt Burg noch Eigentümer von Grundstücken im Bereich des Industrie- und Gewerbeparks ist, wurden diese Flächen für eine Aufforstung ausgewählt. Dabei spielte auch die Gesamtbetrachtung der Lage und der Größe der sich in diesem Bereich befindlichen stadt eigenen Grundstücke eine Rolle. Die vier Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 17.000 m² sind für eine Gesamtauforstung geeignet. Damit könnten durch andere Bebauungspläne notwendige Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich ebenfalls umgesetzt werden.



Folgende Vorgehensweise ist vorgesehen:

Aufforstung von Ackerflächen ohne landwirtschaftliche Nutzung (AB mit 10 WP/m²) im Bereich des Flurstücks 270/5, 271/4 und 274/3 in der Flur 37 (Eigentümer: Stadt Burg) der Gemarkung Burg mit einem Eichen- Hainbuchenwald (WCA) mit 20 WP/m² Planwert ergibt bei einem auszugleichenden Wertpunktedefizit in Höhe von 58.422 Wertpunkten und einer Aufwertungsdifferenz 10 WP/m² eine aufzuforstende Fläche von **5.842 m²**.



Somit wird ein externer Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt und innerhalb der Planung verankert.

Mit dieser Maßnahme sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und weitere Überlegungen und Strategien nicht mehr erforderlich.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt planungsrechtlich in ein Bestandsgebiet ein. Dementsprechend ist die bisher ausgeübte Nutzung eingestellt und soll durch eine neue Nutzung ersetzt werden. Das derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilende Gebiet wird zukünftig planungsrechtlich nach Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt.

Festzustellen ist, dass sich die Gebietsausweisung als Gemeinbedarfsfläche in die vorhandene Situation einfügt. Die im Plangebiet liegenden Flächen sind für eine Wohnnutzung aufgrund der Belastung durch den Verkehrslärm nicht nutzbar. Daher sind am Conrad-Tack-Ring bisher nur Nutzungen mit überwiegend gewerblichem Charakter vorhanden.

Die Schaffung eines zukunftsgerechten Standortes für die Feuerwehr der Stadt Burg hat positive Auswirkungen auf alle im Stadtgebiet vorhandenen Nutzungen.

7.1. Schallimmissionsprognose

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermeiden werden. Daher war zur Beurteilung der Gesamtbelastung der nördlich und westlich gelegenen Wohnbebauung eine Schallimmissionsprognose erforderlich. Grundlage für die Schallimmissionsprognose sind die im Jahr 2020 erfolgten 215 Einsätze und die technische Ausrüstung.

Eine nicht unwesentliche Rolle bei der Beurteilung der Gesamtbelastung ist für die geplante Nutzung der Betrieb der Feuerwehrsirene. Da die Sirene jedoch am alten Standort verbleibt, ist durch diese nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage beigefügt. Im Ergebnis sind keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Jedoch wird für die bauliche Anlage der Feuerwehr ein Schalldämmmaß von 30 Rw in dB zur Berechnungsgrundlage herangezogen. Dieses Schalldämmmaß wird im technischen Bauprojekt berücksichtigt.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Aktivierung der Grundstücke im Plangebiet und das Ermöglichen einer Nutzbarkeit durch Bebauung wirken sich positiv auf die Werthaltigkeit der Grundstücke aus. Die Möglichkeit der Bebauung wird sich auch positiv auf die schnellere Erreichbarkeit der im Stadtgebiet und in den Ortschaften vorhandenen Gebäude auswirken. Die Möglichkeit des direkten Ausfahrens auf die Bundesstraße 1 verkürzt die Hilfsfrist nicht unwesentlich. Der Schutz vor Schäden durch Brände ist eine Pflichtaufgabe der Stadt Burg und kann durch die Verlagerung des Standorts des Feuerwehrgerätehauses schneller und effektiver gewährleistet werden.

Die privaten Belange werden nur insoweit berührt, das sich auf dem Nachbargrundstück eine öffentliche Einrichtung ansiedelt. Die schutzbedürftigen Nutzungen werden, siehe Schallimmissionsprognose nicht beeinträchtigt.

9. Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt insgesamt 16.897 m².

Nr.	Nutzung	Fläche in m ²
	Bauflächen	
1	Fläche für Gemeinbedarf	8.912
1.1	davon überbaubare Grundstücksfläche	3.074
	Verkehrsflächen	
2	Verkehrsfläche (Neuendorfer Straße)	1.357
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	
3	Niederschlagswasserverbringungsfläche (Conrad-Tack-Ring)	786
	Kompensationsfläche (externer Geltungsbereich)	
4	Wald	5.842
	Summe im Plangebiet (incl. externer Geltungsbereich)	16.897