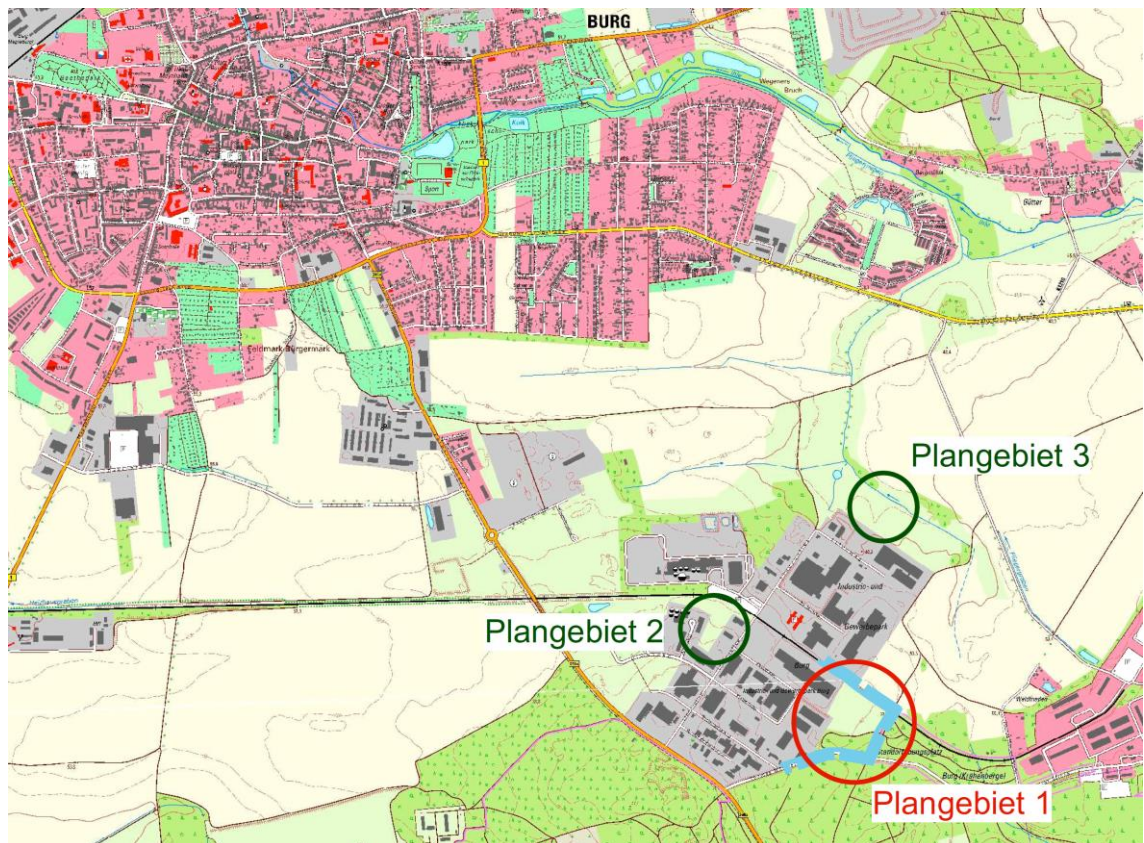


Begründung und Umweltbericht zur 6. teilräumlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg



ohne Maßstab, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2017, Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

Fassung: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: Januar 2022

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

Ansprechpartner: Herr Sven Wagener
Tel.: (03921) 921504
Fax: (03921) 921 600
email: sven.wagener@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Städtebaulicher Teil Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

Ansprechpartner: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin
Tel.: (03631) 990919
Fax: (03631) 981300
email: info@meiplan.de

Auftragnehmer: StadtLandGrün –
Landschaftsplanerischer Stadt- und Landschaftsplanung GbR
Teil / Umweltbericht Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Ansprechpartner: Anke Bäumer
Landschaftsplanerin
Tel. (0345) 23977212
Fax. (0345) 23977222
email: anke.baeumer@slg-stadtplanung.de

Nordhausen / Burg, [24.01.2022](#)

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 STÄDTEBAULICHER TEIL

1.	Angaben zur Stadt Burg.....	4
2.	Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung	8
4.	Begriffsdefinitionen.....	8
5.	Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete	8
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	10
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	10
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	11
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	11
8.2.	Schutzgebiete	12
8.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
8.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg	13
8.5.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	14
8.6.	Planungen benachbarter Gemeinden	14
9.	Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	14
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	15
11.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	18
11.1.	Textliche Festsetzungen	18
11.2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	19
11.3.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	20
11.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	20
11.5.	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	21
11.6.	Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB	21
11.7.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB	21
11.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	22
11.9.	Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB	22
11.10.	Festsetzungen gem. § 9 (3) und (4) BauGB	22
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	23
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	23
14.	Erschließung	23
14.1.	Verkehrliche Erschließung.....	23
14.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	23
14.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	23
14.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung.....	24
14.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	24
15.	Allgemeine Hinweise zum Planvollzug	24
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	25
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	26
18.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung	26
19.	Planungsstand	26

ANLAGE 1: Zeichnerische und textliche Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ – 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

ANLAGE 2: Zeichnerische und textliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ – 3. Bauabschnitt der Stadt Burg

TEIL 2 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

TEIL 1 STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Angaben zur Stadt Burg

Die Stadt Burg ist eine Einheitsgemeinde mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Sie liegt im Landkreis Jerichower Land.

Zum 30.06.2020 lebten in der Stadt Burg 22.383 Einwohner.

(Quelle: Statistischer Bericht 2020, Bevölkerung der Gemeinden zum 30.06.2020 © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) Oktober 2020)

Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km².

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden in Teilen dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn: Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln
Autobahn: A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin)
 Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
Bundesstraßen: B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg
 B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
Sport- und
Freizeitflugplatz: Sonderlandeplatz Burg
Wasserstraßen: Elbe – Havel - Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 8.2. in der Begründung).

2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB u. § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Burg entwickelt seit den 1990er Jahren, südlich des Stadtgebietes Burg, den „Industrie- und Gewerbepark Burg“ in einer Größenordnung von ca.160 ha. Ein großer Teil dieser Industrie- und Gewerbeflächen sind inzwischen belegt. Der Gewerbepark befindet sich östlich der B 246a, welche gleichzeitig als Autobahnzubringer zur Bundesautobahn A2, Anschlussstelle Burg- Ost führt.

Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks erfolgt in 4 Bauabschnitten. Für den 1. Bauabschnitt wurde im Jahre 2012 das Planverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“, 1. Bauabschnitt durchgeführt. Die Änderung trat am 02.04.2013 in Kraft.



Lage des Industrie- und Gewerbeparks Burg, südlich des Stadtgebietes
Luftbild erstellt am: 07.06.2021, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt-Viewer
© GeoBasis-DE / LVermGeo 2021



Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Burg“- 1. Bauabschnitt
Quelle Luftbild: Stadt Burg

Begründung

zur 6. teilräumlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

Ziel der 5. Änderung war es, insbesondere der Firma Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG die Möglichkeit zu eröffnen, den Betriebsstandort bedarfsgerecht zu erweitern. Die Firma gehört zu den deutschlandweit bekannten Unternehmen zu Herstellung von Bauteilen des konstruktiven Holzbaus. Das Unternehmen zählt zu den wirtschaftlich erfolgreichen mittelständischen Unternehmen der Stadt Burg. Es ist liegt im dringenden Interesse der Stadt, die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen und damit den Betriebsstandort zu sichern.

Anlass der 6. Änderung ist der Antrag der EBMA Besitzverwaltungsgesellschaft mbH u. Co. KG vom 13.01.2021. In dem Antrag wird erläutert, dass die Firma Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG zur Erweiterung des Betriebsstandortes, die bauliche Inanspruchnahme von bisher un bebauten Bereichen des Gewerbegrundstückes beabsichtigt. Diese Flächen befinden sich im Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ –1. Bauabschnitt in der Fassung der 5. Änderung.

Seit dem Frühjahr 2021 ist die juristische Vertreterin der Fa. Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG die NOKERA AG.

Die NOKERA AG (ehemals Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG) möchte auf den in Rede stehenden Flächen, Fabrikationshallen zur weiteren Entwicklung des Gewerbebetriebes errichten. Diese baulichen Anlagen erfordern aus technologischen Gründen sehr große Längenausdehnungen und den Stirnseiten der Hallen entsprechende Toranlagen mit vorliegenden Bewegungsflächen zum Ein- und Ausfahren. Die aktuell geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung lassen diese bauliche Inanspruchnahme nicht umfassend zu. Insbesondere die erforderliche Längenausdehnung der geplanten Fertigungshallen und die technologisch-logistischen Anbindungsmöglichkeiten an den Stirnseiten der Fertigungshallen erfordern entsprechende Lösungsansätze und sind auf den festgesetzten Bauflächen und in den festgesetzten Baufenstern der 5. Änderung nicht umsetzbar.

Die Stadt Burg hat deshalb entschieden, die in Rede stehende 6. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Inhalt der 6. Änderung werden Festsetzungen bzw. geänderte Festsetzungen zu folgenden Sachverhalten:

- die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 in östlicher Richtung und Einbeziehung des Flurstückes 55 der Flur 34, Gemarkung Burg, zur planungsrechtlichen Entwicklung der erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straße als weitere Zufahrt zum Gewerbegrundstück,
- die Veränderung der aktuellen Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Änderung der Baugrenzen im Plangebiet,
- die redaktionelle Übernahme einer erteilte Befreiung durch den Landkreis Jerichower zur Erweiterung einer Fabrikationshalle in die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 (Anpassung von überbaubarer Grundstücksfläche und Erweiterung der festgesetzten Gewerbegebietsfläche),
- die Erweiterung der Festsetzungen von Gewerbegebietsflächen auf Flächen, die bisher als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB festgesetzt waren, um einheitliche und zusammenhängend als Gewerbeflächen nutzbare Baugrundstücke herzustellen,
- die Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf externen Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet der 6. Änderung umfasst den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 5. Änderung in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha und wird durch die Einbeziehung des Flurstückes 55 der Flur 34, Gemarkung Burg in östlicher Richtung erweitert.

Zur Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen werde zusätzlich folgende Flächen in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen:

- ein Teilbereich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt in einer Größe von ca. 8.100 m²,
- Teilflächen des Flurstückes Nr. 275/3 der Flur 37 Gemarkung Burg in einer Größe von ca. 4.480 m².



Plangebiet 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt
Quelle Luftbild: Stadt Burg

Die Inhalte der 6. Änderung können aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg entwickelt werden (gem. § 8 (2) BauGB).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt festgestellt und durch Stadtratsbeschluss am 04.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe sieht die Stadt Burg die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten Erweiterung der baulichen Anlagen der NOKERA AG (ehemals Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG) mit dem Ziel der Sicherung des Betriebsstandortes,
- zur planungsrechtlichen Sicherung einer weiteren öffentlichen Erschließungsstraße zur Anbindung des Gewerbeparks an das regionale Straßennetz im Bereich Thomas-Müntzer-Straße,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

Damit erfüllt der Bebauungsplan die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe – Kollwitz- Straße 9 in 99734 Nordhausen beauftragt. Grundlage dafür ist § 2 (1) des städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burg und der Firma NOKERA Grundbesitz Burg GmbH, welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch die Stadt Burg.

4. Begriffsdefinitionen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt in der Stadt Burg wird im Folgenden als „6. Änderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt in der Stadt Burg besteht aus 3 Teilbereichen, die wie folgt bezeichnet werden:

Geltungsbereich 1 (Plangebiet des Eingriffstatbestandes - Industriegebiet) – „Plangebiet 1“
 Geltungsbereiche 2 und 3 (externe Ausgleichsflächen) – „Plangebiete 2 und 3“.

5. Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete

Plangebiet 1

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6,5 ha liegt südlich des Stadtgebietes Burg in einer Höhenlage von ca. 60 mÜNN. Die Entfernung zum Stadtgebiet beträgt ca. 2,5km. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Industrie- und Gewerbeparks Burg.

Der Gewerbepark wird über die B 246a erschlossen, welche als Anbindung des Stadtgebietes Burg an die Autobahnanschlussstelle Burg-Ost dient und weiter bis Möckern führt.

Die Anbindung des Plangebietes an die B246a erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Thomas-Müntzer-Straße, welche im weiteren Verlauf zur Clausewitz Kaserne der Bundeswehr führt.

Es wird

- im Westen von den Flächen des Industrie- und Gewerbeparks Burg , Betriebsgrundstück der Firma NOKERA AG (ehemals Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG),
- im Norden von der Gleisanlage des Anschlussgleises zur Clausewitz-Kaserne und weiterführend landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten von Flächen und Anlagen der Bundeswehr und
- **im Süden vom Straßenverlauf der Thomas-Müntzer-Straße bzw. Waldflächen begrenzt.**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um relativ ebenes topographisches Gelände, welches als Grünland genutzt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt in der Stadt Burg umfasst die Flurstücke Nr. 6, 7, 8, 55, 134/9, 135/9, 137/10 und 138/10 der Flur 34 Gemarkung Burg.

Plangebiet 2:

Die Flächen des Plangebietes 2 befinden sich ebenfalls im Industrie- und Gewerbepark Burg, westlich des Plangebietes 1. Sie stellen bisher unbebaute Flächen im zwischen der gewerblichen Bebauung des Ahornweges im Westen und der Lindenallee im Osten dar. Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen des in Rede stehenden Geltungsbereiches 2 eine bauliche Nutzung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest.

Die Flächenausdehnung des Geltungsbereiches 2 beträgt ca. 8.100 m².

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der NOKERA AG als künftiger Bauherr im Bereich des Plangebietes 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Aus diesem Grund stehen sie als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Eine künftige bauliche Nutzung der Flächen als Industriegebiet ist seitens des Eigentümers nicht mehr vorgesehen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden plant die Stadt Burg deshalb, die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich.



Lage des Plangebietes 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“, 1. Bauabschnitt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt

Quelle Luftbild: Stadt Burg

Plangebiet 3:

Die Fläche des Plangebietes 3 befindet sich nördlich des Industrie- und Gewerbeparks Burg, östlich des Regenwasserrückhaltebeckens. Das Plangebiet 3 umfasst einen Teilbereich von ca. 4.480 m² des Flurstückes 275/3 der Flur 37, Gemarkung Burg, welches sich im Eigentum der Stadt Burg befindet. Die Gesamtausdehnung des Flurstückes beträgt ca. 1,0 ha. Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ziel der Stadt Burg ist es, den Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung wurde im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Industrie- und Gewerbepark Burg“ 2. Bauabschnitt bereits planerisch vorbereitet.

In räumlicher Fortführung dieser Planung steht die Fläche für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist deshalb geplant, hier durch Anpflanzen von Laubbäumen eine Waldfläche zu schaffen, die gleichzeitig als Waldersatzfläche (im Sinne einer Neuaufforstung) für die Inanspruchnahme von Waldflächen im Plangebiet 1 und als Kompensationsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne dienen soll.



Lage des Plangebietes 3 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“, 1. Bauabschnitt

Quelle Luftbild: Stadt Burg

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt in der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - [Teil C – Hinweise](#)
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht und Anlagen.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Burg im Maßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt
- Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen -

Begründung

zur 6. teileräumlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

- | | |
|---|--|
| - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) | Anhalt (BodSchAG) |
| - Bundesberggesetz (BBergG) | - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) |
| - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt | - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) |
| - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ | - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt |
| - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ | - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt |
| - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ | |
| - TA Lärm | |

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg
- Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ – 3. Bauabschnitt, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ – 1. Bauabschnitt, 5. Änderung

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- 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 (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) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetzes für das Land 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)

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das [Plangebiet 1](#) befindet sich derzeit zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg in der Fassung der 5. Änderung. Bauliche Vorhaben sind deshalb planungsrechtlich zurzeit gem. § 30 BauGB hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu beurteilen.

Um das seitens der Stadt Burg beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel der Erweiterung des Geltungsbereiches sowie der Schaffung größerer städtebaulicher Spielräume für Bauvorhaben zu erreichen, ist die Aufstellung der 6. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Die 6. Änderung bildet in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB.

Das [Plangebiet 2](#) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg- 3. Bauabschnitt“ der Stadt Burg in der Fassung der 2. Änderung. Bauliche Vorhaben sind deshalb planungsrechtlich zurzeit gem. § 30 BauGB hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu beurteilen.

Die Flächen werden als Geltungsbereich 2 in die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einbezogen, um hier Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Nach Rechtskraft der 6. Änderung überlagern dann die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg die, im Bebauungsplan Nr. 14 für den Geltungsbereich 2 getroffenen Festsetzungen. Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Plangebiet 2 werden nicht geändert oder aufgehoben.

Sollte sich ggf. durch spätere gerichtliche Entscheidungen die Unwirksamkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben, bleibt die Rechtskraft der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für diesen Teilbereich davon unberührt und bildet in der Folge wieder die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 3. Bauabschnitt der Stadt Burg in der Fassung der 2. Änderung sind der Begründung in der Anlage 2 beigefügt.



Lage des Plangebietes 2 innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (siehe Anlage 2 zur Begründung)

Das Plangebiet 3 befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nach Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg gelten die Festsetzungen dieser Planung für Vorhaben innerhalb des Plangebietes. Dabei ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen im Rahmen der 6. Änderung keine bauliche Nutzung der Flächen ausgelöst wird. Die Flächen sollen ausschließlich für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet und gesichert werden.

8.2. Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan wird der Stadt Burg die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. „Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

Die städtebauliche Entwicklung der Flächen des Industrie- und Gewerbeparks Burg mit der in Rede stehenden Änderung, welche der Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes eines ortsansässigen mittelständischen Unternehmens dient, entspricht dieser zentralörtlichen Funktionszuweisung generell.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006

In den regionalen Entwicklungsplan wurden die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Diese werden durch raumordnerische Ziele und Grundsätze der Planungsregion konkretisiert und untersetzt.

Für die Flächen des Plangebietes selbst werden im REP Magdeburg keine Aussagen getroffen. Südlich der Thomas-Müntzer-Straße schließen sich die Flächen des Vorbehaltsgebietes „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 44 Wulfensche Forst-Kammerforthgraben“ an.

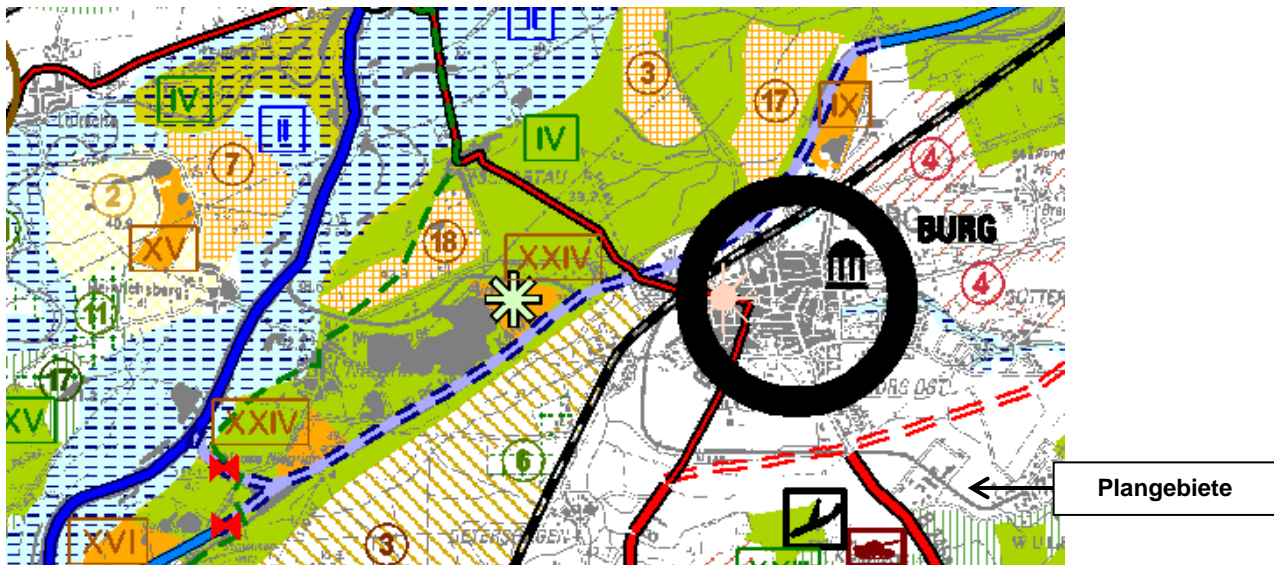
Folgende Zielvorgaben werden dazu formuliert:

„5.7.3.3 Z *In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP-LSA Punkt 3.5.3)“*

„5.7.3.6 Z *Es soll eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen natürlichen und naturnahen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Flora und Fauna verbessert. Die Flächen sollen aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und Strukturen entwickelt werden. Dabei sollen die bestehenden natürlichen und naturnahen Strukturen erhalten und in die Entwicklung mit eingebunden werden. Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten.*

Mit der Entwicklung der Biotopverbundsysteme soll auch der Entwicklung und Erhaltung des „Grünen Bandes“ Rechnung getragen werden, welches vor allem in Verbindung mit der Kultur- und Denkmalpflege hinsichtlich deutsch-deutscher Geschichte zunehmend an Bedeutung gewinnt.“

Aufgrund der räumlichen Lage südlich der Thomas- Müntzer –Straße und damit im Abstand zum Plangebiet kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass die Inhalte der 6. Änderung keine Beeinträchtigungen des Vorranggebietes und der damit ausgewiesenen raumordnerischen Zielvorgaben auslösen.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006

Die Stadt Burg geht davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt seit dem 31.08.2007 einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet 1 überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie als Waldfläche dar. Damit können die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. (Einhalten des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB)



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

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

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.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie die konkrete städtebauliche Zielausrichtung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Burg sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als geeignetes Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Burg am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Gemäß § 10 (2) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

Nach Rechtskraft der 6. Änderung überlagern die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg die, im Bebauungsplan Nr. 14 für den Geltungsbereich 2 getroffenen Festsetzungen.

Sollte sich ggf. durch spätere gerichtliche Entscheidungen die Unwirksamkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergeben, bleibt die Rechtskraft der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für diesen Teilbereich (GB 2) davon unberührt und bildet in der Folge wieder die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Es besteht für den Geltungsbereich ein Altlastenverdacht. Im Plangebiet sind lokale Müllverfüllungen von Schützengräben und Unterständen anzutreffen. Eine Untersuchung der Grundstücke hinsichtlich der Art, der Beschaffenheit und Menge sowie der räumlichen Verteilung vorhandener Umwelt- und Gesundheitsgefährdender Stoffe entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554) im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ist dann erforderlich, wenn bei den Berräumungen der Auffüllungen oder bei Tiefbauarbeiten Anzeichen schädlicher Verunreinigungen der Schutzgüter Boden und Wasser festgestellt werden.

Belange des Immissionsschutzes

Im Vorfeld des Planverfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg wurde durch ECO Akustik Barleben ein Schalltechnische Gutachten zur Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen im Industrie- und Gewerbepark der Stadt Burg (BA1-BA4) erarbeitet. Die Inhalte dieses Gutachtens stellen die Grundlage der Festsetzungen zur Lärmkontingentierung der Nutzungen im Plangebiet dar. Diese Festsetzungen werden von der 6. Änderung nicht berührt und gelten damit im Plangebiet der 6. Änderung weiter fort. Durch die Änderung entstehen keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Sachverhalte.

Die zusätzlich im Plangebiet 1 der 6. Änderung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Anbindung der im Plangebiet geplanten neuen Zufahrt an die Thomas – Müntzer Straße. Dabei ist festzustellen, dass durch diese neue Anbindung keine erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Die Zufahrt dient ausschließlich dem Liefer- und Mitarbeiterverkehr der Fa. Schnoor GmbH. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der topographischen Lage hinter dem Bahndamm ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung der nördlich und östlich in einem erheblichen räumlichen Abstand befindlichen Wohnnutzung im Außenbereich bzw. der Clausewitz Kaserne ausgeschlossen werden.

Belange der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens (Plangebiet 1) befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um einen bronzezeitlichen Brandbestattungsplatz mit Deckelurnen und Beigefäßen in Steinsetzungen. Die geplante Baumaßnahme führt ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Bauvorhaben im Plangebiet 1 können umgesetzt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden; hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Die Einplanung von ausreichend Zeit und finanziellen Mitteln für die archäologischen Untersuchungen ist zu beachten.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Belange des Artenschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu im Plangebiet beachten.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese

gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

Folgende Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen und wurden deshalb in den Teil C - Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Ökologische Baubegleitung:

Einer Fällung der Baumbestände hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermausvorkommen sowie dauerhaft genutzte Nist- und Brutstätten für Höhlenbrüter unmittelbar voraus zu gehen. Des Weiteren ist eine Nachkontrolle am gefälltten Baum durchzuführen. Im Falle der Feststellung von genutzten Quartieren ist der weitere Verfahrensweg bzgl. der Bergung und Verbringung von Tieren mit der unteren Naturschutzbehörde i.V.m. der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

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		Festsetzungen im Plangebiet erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben für gesunde Arbeitsverhältnisse, Festsetzung von Lärmkontingenten zur Beachtung schutzbedürftiger Nutzungen der Umgebung
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
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>

Begründung

zur 6. teilträumlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
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		x		Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage der Aussagen des Umweltberichtes mit Grünordnungsplan
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>keine Schutzgebiete betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		Festsetzung von Lärmkontingenten zur Beachtung schutzbedürftiger Nutzungen der Umgebung
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		Festsetzung von Lärmkontingenten zur Beachtung schutzbedürftiger Nutzungen der Umgebung, Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgung der Stadt Burg
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 Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
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				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, 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,	x			<i>Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandorts eines mittelständischen Unternehmens</i>

Begründung

zur 6. teileräumlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbebepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			<i>Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandorts eines mittelständischen Unternehmens und der hier vorhandenen Arbeitsplätze</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus				<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, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität 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,		x		Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen
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.			x	<i>Flächenentzug durch maximal 5.000m² neuer überbaubarer (versiegelter) Fläche im Industriegebiet sowie durch Neuerrichtung der Zufahrtsstraße</i>

11. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

11.1. Textliche Festsetzungen

Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind zeichnerische Festsetzungen, die auf der Planzeichnung enthalten sind.

Alle Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“, 1. Bauabschnitt, 5. Änderung vom 02.04.2013 werden von der 6. Änderung nicht berührt und gelten für den Geltungsbereich der 6. Änderung weiter fort.

Es erfolgt lediglich die Ergänzung von Textlichen Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen 2 und 3 auf der Planzeichnung.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 1“ ist folgende Maßnahme umzusetzen:
Entwicklung eines Gehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Herkunftsregion 2); Pflanzabstand 2,0 m x 2,0 m; Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm.
- 6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 2“ ist folgende Maßnahme umzusetzen:
Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes einschließlich entsprechendem Waldsaum, Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Erle, Wildobst und untergeordnet Hainbuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben, Pflanzenverband: 2,0 m x 0,75 m.

Die Planzeichnung der 5. Änderung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist der Begründung der in Rede stehenden 6. Änderung in der Anlage 1 beigefügt. Die textlichen Festsetzungen der 5. Änderung wurden zur Klarstellung auf die Planzeichnung übernommen.

11.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst 3 Teilbereiche (Geltungsbereiche 1 bis 3).

Plangebiet 1:

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6,5 ha liegt südlich des Stadtgebietes Burg in einer mittleren Höhenlage von ca. 60 m üNN. Die Entfernung zum Stadtgebiet beträgt ca. 2,5 km. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Industrie- und Gewerbeparks Burg.

Der Gewerbepark wird über die B 246a erschlossen, welche als Anbindung des Stadtgebietes Burg an die Autobahnanschlussstelle Burg-Ost dient und weiter bis Möckern führt.

Die Anbindung des Plangebietes an die B246a erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Thomas-Müntzer-Straße, welche im weiteren Verlauf zur Clausewitz Kaserne der Bundeswehr führt.

Es wird

- im Westen von den Flächen des Industrie- und Gewerbeparks Burg, Betriebsgrundstück der NO-KERA AG (ehemals Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & Co. KG),
- im Norden von der Gleisanlage des Anschlussgleises zur Clausewitz-Kaserne und weiterführend landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten von Flächen und Anlagen der Bundeswehr und
- im Süden vom Straßenverlauf der Thomas-Müntzer-Straße bzw. Waldflächen begrenzt.

Bei dem im Plangebiet ausgewiesenen Industriegebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO handelt es sich um relativ ebenes topographisches Gelände, welches als Grünland genutzt wurde. Weitere Bestandteile des Plangebietes sind Waldflächen und eine örtliche Verkehrsfläche im unbefestigten Zustand (Feldweg).

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt in der Stadt Burg umfasst die Flurstücke Nr. 6, 7, 8, 55, 134/9, 135/9, 137/10 und 138/10 der Flur 34 Gemarkung Burg.

Plangebiet 2:

Die Flächen des Plangebietes 2 befinden sich ebenfalls im Industrie- und Gewerbepark Burg, westlich des Plangebietes 1. Sie stellen bisher unbebaute Flächen im zwischen der gewerblichen Bebauung des Ahornweges im Westen und der Lindenallee im Osten dar. Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen des in Rede stehenden Geltungsbereiches 2 eine

bauliche Nutzung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest. Die Flächenausdehnung des Geltungsbereiches 2 beträgt ca. 8.100 m². Er umfasst die Flurstücke Nr. 10320, 10336 und 10338 sowie Teilflächen der Flurstücke 10330 und 10332.

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der NOKERA AG als künftiger Bauherr im Bereich des Plangebietes 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Aus diesem Grund stehen sie als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Eine künftige bauliche Nutzung der Flächen als Industriegebiet ist seitens des Eigentümers nicht mehr vorgesehen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden plant die Stadt Burg deshalb, die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich.

Plangebiet 3:

Die Fläche des Plangebietes 3 befindet sich nördlich des Industrie- und Gewerbeparks Burg, östlich des Regenwasserrückhaltebeckens. Das Plangebiet 3 umfasst einen Teilbereich von ca. 4.480 m² des Flurstückes 275/3 der Flur 37, Gemarkung Burg, welches sich im Eigentum der Stadt Burg befindet. Die Gesamtausdehnung des Flurstückes beträgt ca. 1,0 ha. Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ziel der Stadt Burg ist es, den Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Dieses Planungsziel wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 2. Bauabschnitt dokumentiert.

In räumlicher Fortführung dieser Planung steht die Fläche für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist deshalb geplant, hier durch Anpflanzen von Laubbäumen eine Waldfläche zu schaffen, die gleichzeitig als Waldersatzfläche (im Sinne einer Neuaufforstung) für die Inanspruchnahme von Waldflächen im Plangebiet 1 und als Kompensationsmaßnahmen im naturschutzfachlichen Sinne dienen soll.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit ihrer Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

11.3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Plangebiet 1:

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Geltungsbereiches zur zusätzlichen Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Anbindung des Gewerbe- und Industriestandortes, die Anpassung und Erweiterung der Bauflächenfestsetzung sowie der Festsetzung von Baugrenzen.

Alle anderen Inhalte, für die kein Änderungsbedarf besteht, wurden aus der 5. Änderung übernommen, um die hier bereits planerisch abgearbeiteten Themen nicht erneut in Frage zu stellen.

Das betrifft insbesondere folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet:

- Festsetzung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO,
- der Grundflächenzahl von 0,8,
- der Baumassenzahl von 7,0
- der Lärmkontingente: LEK,I 68/53.

Festsetzungen zu Art und Maß einer baulichen Nutzung werden für die Plangebiete 2 und 3 nicht getroffen, da hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

11.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Plangebiet 1:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Ziel ist es, den Bauherren bei der Anordnung des geplanten Hauptbaukörpers einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum einzuräumen, ohne dabei das Ziel einer städtebaulichen Ordnung zu verletzen. Dabei schließen die festgesetzten Baugrenzen nahtlos an die Festsetzungen der 5. Änderung für die Planbereiche an, welche nicht von der 6. Änderung überlagert werden. Zur besseren Lesbar-

keit wurden deshalb die Festsetzungen der 5. Änderung in den angrenzenden Flächen informell auf die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin erfolgte die Übernahme der Festsetzung einer abweichenden Bauweise aus den Vorgaben der 5. Bebauungsplanänderung.

Festsetzungen zur Bauweise werden für die [Plangebiete 2 und 3](#) nicht getroffen, da hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

11.5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Plangebiet 1:

Die Grundstücke des Plangebietes werden über eine neu zu errichtende öffentliche Straße im Osten des Plangebietes erschlossen. Der Ausbau dieser Erschließungsstraße, bis zur Einmündung in das Plangebiet, erfolgt durch die Stadt Burg, zu diesem Zweck wurde mit der NOKERA Grundbesitz Burg GmbH ein Erschließungsvertrag nach § 11 Absatz Abs. 1 Nr. 1 BauGB geschlossen, welcher diese Aufgabe an die NOKERA Grundbesitz Burg GmbH überträgt. Nach Abschluss der Ausbaurbeiten wird diese Straße an die Stadt Burg übertragen und von der Stadt Burg als kommunale Straße gewidmet. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet.

Nördlich angrenzend an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche verläuft die Wegebeziehung weiter als öffentlicher Wirtschaftsweg zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

In den [Plangebieten 2 und 3](#) erfolgen keine Festsetzungen von Verkehrsflächen.

11.6. Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Plangebiet 1:

Im Süden des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Ziel der Stadt Burg ist es, diese im Bestand zu erhalten. Aus diesem Grund erfolgt auch weiterhin die Festsetzung als Waldflächen im Rahmen der 6. Änderung. Dabei werden 2, ursprünglich als Waldflächen festgesetzte Teilflächen im Süden des Plangebietes im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 neu als Industriegebiet festgesetzt, um die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen der Fa. Schnoor für das gewerbliche Unternehmen zu erweitern. Die Flächengröße dieser Inanspruchnahme von Waldflächen beträgt ca. 2.700 m².

Um diese Inanspruchnahme von Waldflächen auszugleichen ist die Festsetzung von Waldausgleichsflächen im Sinne des LWaldG erforderlich. Dieser Waldersatz soll im [Plangebiet 3](#) durch Neuaufforstung einer Fläche von ca. 4.480 m² erbracht werden. Die Umsetzung dieser Waldersatzmaßnahme wird durch die entsprechende Festsetzung von Waldflächen im [Geltungsbereich 3](#) gesichert.

11.7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Plangebiet 1:

Im Geltungsbereich der 5. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5 wurden verschiedene Festsetzungen mit Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a) getroffen. Dabei handelt es sich um die Festsetzung von Hecken und Laubbaumpflanzungen zur Eingrünung der einzelnen Gewerbeflächen.

Mit dem Ziel, eine zusammenhängende Baufläche für die Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma Schnoor herzustellen, werden diese Pflanzgebotflächen im nordwestlichen Bereich durch die Festsetzung von Bauflächen ersetzt (Industriegebiet). Die Pflanzgebotflächen im Norden und Osten des Geltungsbereiches sollen durch die Errichtung von Versickerungsmulden zur Ableitung des Niederschlagswassers der neu geplanten Bebauung sowie durch Verkehrsflächen im Einfahrtbereich der Hallen in Anspruch genommen werden. Um diese baulichen Anlagen errichten zu können, erfolgt auch für diese Flächen im Rahmen der 6. Änderung die Festsetzung als Baufläche (Industriegebiet).

Die südlich der Bauflächen festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M3“ mit dem Ziel des Aufbaus eines gestuften Waldsaumes zu den weiter südlich angrenzenden Waldflächen hin, wurde aus der 5. Änderung übernommen. Allerdings erfolgte eine

Verkleinerung der Fläche im westlichen Bereich. Auf diesen Flächen sind bereits bauliche Anlagen der Firma Schnoor entstanden, welche im Rahmen einer Befreiung genehmigt wurden.

Durch die Inanspruchnahme erheblicher Teile von Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzungen der 6. Änderung entsteht ein zusätzliches Kompensationsdefizit. Dieses soll im Zuge des Planverfahrens, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen, ausgeglichen werden.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch folgende Festsetzungen in den Geltungsbereichen 2 und 3:

Plangebiet 2:

Hier ist die Entwicklung eines Laubmischgehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 3. Bauabschnitt“ mit einer Fläche von ca. 8.600 m² vorgesehen. Diese Fläche wird derzeit baulich nicht genutzt und steht für diese Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung.

Plangebiet 3:

Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet 3 ist die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes, einschließlich des entsprechenden Waldsaumes auf einer Fläche von 4.480 m² vorgesehen.

11.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine 15 kV Leitung der Stadtwerke Burg GmbH. Der Leitungsverlauf und den erforderlichen Schutzstreifen ist durch ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Burg GmbH zu sichern und darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

11.9. Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt für Flächen, welche sich innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Burg befinden, die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmenfläche „M1“). Diese Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers der geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Fa. Schnoor GmbH/NOKERA AG). Der Vorhabenträger benötigt diese Flächen aktuell dringend für eine Zwischennutzung als Lagerflächen für Bauteile. Dafür müssen die Flächen entsprechend vorbereitet werden (Ausbau der Oberflächen), außerdem muss eine entsprechende Zufahrt für Baufahrzeuge hergestellt werden. Die entsprechende Baugenehmigung kann aktuell auf der Grundlage der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ 3. Bauabschnitt erteilt werden.

Um dem Unternehmen diese Zwischennutzung zu ermöglichen und die Aufwendungen für den Ausbau der Lagerflächen auch wirtschaftlich ausnutzbar zu gestalten, erfolgt im Rahmen der in Rede stehenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur zeitlichen Befristung dieser Zwischennutzung sowie der damit verbundenen zeitlichen Verschiebung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit folgendem Wortlaut:

„Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M 1“ festgesetzten Flächen können bis maximal 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin als Industriegebietsflächen baulich genutzt werden. Nach Ablauf dieser Frist sind alle baulichen Anlagen auf diesen Flächen innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen und die festgesetzte Maßnahme „M1“ ist innerhalb der darauf folgenden Pflanzperiode umzusetzen.“

11.10. Festsetzungen gem. § 9 (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg nicht getroffen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Folgende Kennzeichnung wurde auf die Planzeichnung übernommen:

Es besteht für den Geltungsbereich ein Altlastenverdacht. Im Plangebiet sind lokale Müllverfüllungen von Schützengräben und Unterständen anzutreffen. Eine Untersuchung der Grundstücke hinsichtlich der Art, der Beschaffenheit und Menge sowie der räumlichen Verteilung vorhandener Umwelt- und Gesundheitsgefährdender Stoffe entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554) im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ist dann erforderlich, wenn bei den Berräumungen der Auffüllungen oder bei Tiefbauarbeiten Anzeichen schädlicher Verunreinigungen der Schutzgüter Boden und Wasser festgestellt werden.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Burg keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

Es erfolgt die Darstellung des Verlaufes der 15 kV Leitung der Stadtwerke Burg im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme auf der Planzeichnung.

14. Erschließung

14.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neu auszubauende Erschließungsstraße, in Anbindung an die Thomas-Müntzer-Straße, verkehrlich erschlossen. Der Ausbau dieser Erschließungsstraße, bis zur Einmündung in das Plangebiet, erfolgt durch die Stadt Burg (siehe auch Ausführungen in Nr. 11.5 „Verkehrsflächen“). Nach Abschluss der Ausbaurbeiten wird diese Straße an die Stadt Burg übertragen und von der Stadt Burg als kommunale Straße gewidmet. Die Ausbaubreite der Straße beträgt mindestens 6,50m um den erforderlichen Schwerlastverkehr aufzunehmen.

Nördlich angrenzend an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche verläuft die Wegebeziehung weiter als öffentlicher Wirtschaftsweg zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Kfz-Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet selbst anzuordnen.

14.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten zu versickern. Geplant ist der Ausbau einer offenen Versickerungsmulde an der nördlichen Grenze des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Baufläche. Die Errichtung weiterer erforderliche Anlagen der Regenentwässerung (Mulden, Rigolen) innerhalb der Bauflächen ist zulässig.

14.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird von einem Bedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen. Dieser soll über die Errichtung von 4 Löschwasser-Tiefbrunnen sichergestellt werden.

Dazu werden im Bereich der Hallen 6-8 jeweils auf den Giebelseiten je zwei Löschwasserbrunnen positioniert. Diese werden im nicht befestigten Bereich des Baugrundstücks mit ausreichendem Abstand zum Hallenbereich angeordnet. Die Brunnen sind bis auf eine Tiefe von ca. 40 m abzuteufen und werden mit einer

Pumpe á 5 kw betrieben. Alle Brunnen werden mit externer Einspeisemöglichkeit (Notstromaggregat) versehen.

Die zwei Löschwasserbrunnen, die den durch die Gemeinde zu sichernden Grundbedarf abdecken sollen, werden auf der Ostseite des Grundstücks außerhalb der Einzäunung des Grundstücks angeordnet. Entsprechende Vorrichtungen zum Erreichen des Grundstücks bzw. zum Ausbringen der Schläuche sollen bei der Herstellung der Einfriedung des Gewerbegrundstücks berücksichtigt werden.

Zusätzlich zu den vier Brunnen wird am vorhandenen Löschwasserteich auf dem Firmengrundstück eine zweite Löschwasserentnahmestelle eingerichtet. Diese Kosten werden anteilig von der Firma NOKERA Grundbesitz Burg GmbH übernommen.

14.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH. Ein entsprechender Ausbau der erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine 15 kV Leitung der Stadtwerke Burg. Der Verlauf ist durch Leitungsrechte zu sichern. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

14.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet wird in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert. Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen.

15. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Belange der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens (Plangebiet 1) befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um einen bronzezeitlichen Brandbestattungsplatz mit Deckelurnen und Beigefäßen in Steinsetzungen. Die geplante Baumaßnahme führt ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Bauvorhaben im Plangebiet 1 können umgesetzt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden; hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Die Einplanung von ausreichend Zeit und finanziellen Mitteln für die archäologischen Untersuchungen ist zu beachten.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Ökologische Baubegleitung:

Einer Fällung der Baumbestände hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermausvorkommen sowie dauerhaft genutzte Nist- und Brutstätten für Höhlenbrüter unmittelbar voraus zu gehen. Des Weiteren ist eine Nachkontrolle am gefälltten Baum durchzuführen. Im Falle der Feststellung von genutzten Quartieren ist der weitere Verfahrensweg bzgl. der Bergung und Verbringung von Tieren mit der unteren Naturschutzbehörde i.V.m. der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Plangebiet 1:

Nutzungsart	Fläche (ca.)	Flächenanteil
Industriegebiet (GI) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO) davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GZR 0,8) = 36.910 m ²	46.137 m ²	71,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB) davon Straßenverkehrsfläche: 1.907 m ² Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg: 702 m ²	2.609 m ²	4,1 %
Flächen für Wald (gem. § 9 (1) Nr.18 BauGB)	14.520 m ²	22,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	1.419 m ²	2,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	64.685 m²	100,0%

Plangebiet 2:

Nutzungsart	Fläche (ca.)	Flächenanteil
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	8.109 m ²	100,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich 2	8.109 m²	100,0%

Plangebiet 3:

Nutzungsart	Fläche (ca.)	Flächenanteil
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) Flächen für Wald (gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB)	4.480 m ²	100,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich 3	4.480 m²	100,0%

17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

18. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Burg.

19. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 04.3.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg gefasst. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg“ - 1. Bauabschnitt der Stadt Burg zwischen der Stadt Burg und der Firma NOKERA Grundbesitz Burg GmbH ist erfolgt.

Die Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.07.2021 – 30.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Anschreiben vom 19.07.2021 erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.08.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadt Burg ausgewertet und sind in die Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes eingeflossen.

INHALTSVERZEICHNIS

B	Teil II der Begründung –Umweltbericht	3
1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	4
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	4
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	5
1.2.3	Fachplanungen	5
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	5
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	5
2.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsflge)	11
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	11
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB.....	11
2.2.3	Planungsprognose	13
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	15
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	15
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz	19
2.3.3	Sonstige Maßnahmen	19
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	20
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	20
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	20
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei	

der Umweltprüfung (Methodik).....	20
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	20
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	20
3.2.1 Absicherung der Maßnahmen.....	20
3.2.2 Monitoringkonzept.....	21
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
4 Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste.....	22

B Teil II der Begründung –Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 1. Bauabschnitt“ dar. Dieser Bebauungsplan ist bereits mehrfach an sich ändernde Planungsziele angepasst worden. Die 5. Änderung, nachfolgend als Ausgangsbauungsplan bezeichnet, erlangte am 02.04.2013 Rechtskraft. Die nunmehr durchzuführende 6. Änderung umfasst eine im Südosten, derzeit überwiegend noch nicht bebaute Fläche (vgl. hierzu Pkt. 2 der Begründung Teil I).

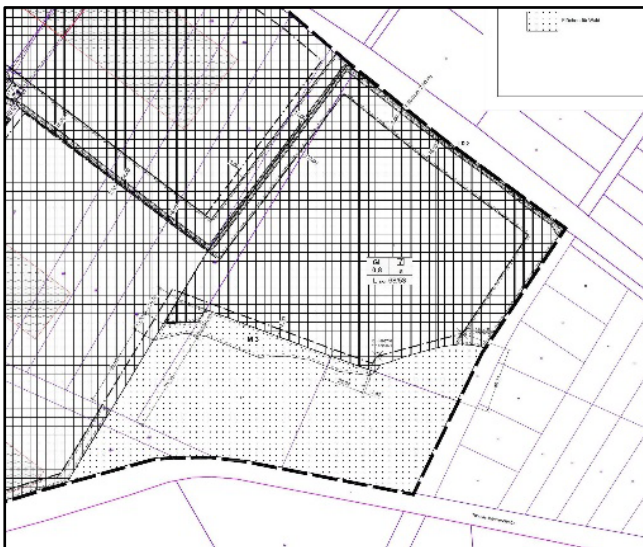
Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans ist es, die Erweiterung des im Westen des Änderungsbereiches ansässigen Unternehmens (Fa. Ing.-Holzbau Schnoor GmbH & CO. KG) planungsrechtlich zu sichern.

Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die mit der 6. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen in Bezug auf die 5. Änderung des Bebauungsplans.

Der Ausgangsbauungsplan trifft für den Geltungsbereich der 6. Änderung folgende Festsetzungen:

- *Industriegebiet (GI)*
- *Grundflächenzahl (GRZ) 0,8*
- *Baumaßenzahl (BMZ) 7*
- *überbaubare Grundstücksfläche*
- *Schallemissionskontingente als Höchstmaß mit tags 68 dB (A)/m² und nachts 53 dB (A)/m²*
- *Fläche für Wald, teilweise überlagert mit Maßnahmefläche M 3*
- *Pflanzgebote*

Abb. 1: Bebauungsplan, 5. Änderung (Auszug) (Stand: 02.04.2013)



Im Bebauungsplan 6. teilräumliche Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten unter Einbeziehung des Flurstückes 55 der Flur 34 in der Gemarkung Burg (Wirtschaftsweg)
- *Industriegebiet (GI)*
- *Grundflächenzahl (GRZ) 0,8*
- *Baumaßenzahl 7*
- *abweichende Bauweise*
- *überbaubare Grundstücksfläche*
- *Schallemissionskontingente als Höchstmaß mit tags 68 dB (A)/m² und nachts 53 dB (A)/m²*
- Fläche für Wald
- Maßnahmefläche M 3
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen unverändert fortgelten.

Im Norden verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze eine 15 KV-Leitung, für die der einzuhaltende Schutzstreifen nachrichtlich übernommen worden ist.

Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 11 der Begründung zum Bebauungsplan Teil I zu entnehmen.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sind in der Begründung Teil I unter Pkt. 16 dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausgangsbauungsplan die Grundlage für die Umweltprüfung bildet.

Der vorliegende Umweltbericht stellt bereits vorliegende Aspekte der Umweltprüfung dar und ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Gleichfalls zu beachten ist das Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG). Demnach ist Wald im Sinne dieses Gesetzes zu erhalten (§ 1 Abs. 1 LWaldG).

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wird ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belang und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis wird der vorliegende Umweltbericht fortgeschrieben.

1.2.3 Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 8 der Begründung Teil I) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. In den übergeordneten Planungen werden folgende Ziele benannt:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Biotopverbundsystems (südlich der Thomas-Müntzer-Straße)
- Flächennutzungsplan der Stadt Burg
Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und Fläche für Wald
- Landschaftsplan der Stadt Burg
keine Zielsetzung für Änderungsbereich

Weitere Ausführungen zu vorliegenden gesamtstädtischen Planungen und Konzepten sind Pkt. 8 der Begründung Teil I zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5. Die zu ändernde Teilfläche befindet sich im östlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Burg. Diese ist derzeit überwiegend noch nicht bebaut.

Im Norden wird der Änderungsbereich von einem Anschlussgleis zur sich östlich befindenden Clausewitz-Kaserne begrenzt. Nördlich des Gleises erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen. Im Osten bildet ein Wirtschaftsweg die Grenze, an den im Osten Wald-/Gehölzflächen angrenzen, die bereits zum Kasernengelände gehören. An der südlichen Grenze verläuft die Thomas-Müntzer-Straße, an die im Süden Wald angrenzt. Im Westen erstreckt sich das Industrie- und Gewerbegebiet Burg, mit einer gebietstypischen Bebauung.

Wie bereits ausgeführt, ist der Bebauungsplan für die Änderungsfläche rechtskräftig, so dass dieser die Ausgangssituation für die Umweltprüfung abbildet. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan setzt als Flächennutzungen fest:

Industriegebiet

Pflanzgebiete zur Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken

Flächen für Wald

Maßnahmefläche M 3 zur Entwicklung von Waldsaum

Im Osten wird ein Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich einbezogen. Im Rahmen der Straßenplanung wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der bis zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen wird. Diesem Begleitplan werden die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen bzw. die Kompensationsmaßnahmen entnommen.

2.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des BNatSchG und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Im Hinblick auf die Eingriffsbewertung wird auf den Ausgangsbebauungsplan abgestellt. Dieser hat Baum-Strauch-Anpflanzungen zwischen den Baufeldern sowie entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze als Pflanzgebote festgesetzt.

Für die Anpflanzung waren heimische Bäume und Sträucher vorgeschlagen. Diese Anpflanzungen sind noch nicht hergestellt worden.

Innerhalb der Maßnahmefläche M 3 ist ein artenreicher gestufter Waldrand zu entwickeln. Der im Süden vorhandene Wald stellt sich im Bestand als Mischwald dar, der aus Laub- und Nadelbäumen gebildet wird.

Es sind bei einer Begehung am 26.05.2021 keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet nachgewiesen, die ergänzend zu den vorgenannten Festsetzungen zu berücksichtigen wären.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist aufgrund der überwiegend zulässigen intensiven baulichen Nutzung von geringer Bedeutung. Ausgenommen davon ist der vorhandene Wald einschließlich des Waldrandes (Maßnahmefläche M 3). Dieser Bereich hat insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen eine große Bedeutung für den Naturhaushalt.

Tiere

Es haben für den Bebauungsplan keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren stattgefunden. Der Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich überwiegend nicht umgesetzt, so dass für die Einschätzung des Arteninventars die tatsächlich ausgeübte Nutzung zugrunde gelegt wird.

Parallel zur 6. Teilräumlichen Änderung des Bebauungsplans wurde die Straßenplanung für die im Osten des Geltungsbereiches festgesetzte Erschließungsstraße vorgenommen. In diesem Rahmen wurde auch ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet [6], der auch in den Kap. 5 und 6 die Belange des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG umfasste. Demnach sind Begehungen und Erfassungen vorkommender Tiere in einem Untersuchungsraum von 300 m beiderseits der geplanten Straße sowie 100 m vom Bauanfang und -ende durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Ein Lebensraumpotenzial für *Brutvögel* besteht für Gehölz- und Offenlandbrüter. Wertvoll als Lebensraum ist insbesondere die Waldfläche, die auch unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Waldflächen eine artenreiche Avifauna erwarten lässt. Bei den genannten Begehungen wurden innerhalb des Wald- und Gehölzbestandes 26 Arten als Brutvögel nachgewiesen. Weitere 9 Arten suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste auf bzw. wurden im Überflug erfasst. Zu nennen sind als Nahrungsgast insbesondere Rotmilan, Mäusebussard Habicht, Turmfalke und Grünspecht, die zu den besonders und streng geschützten Arten gehören. Bei den Brutvögeln ist nur der Feldsperling, da er in der Roten Liste Sachsen-Anhalts als gefährdet eingestuft ist, besonders geschützt.

Überwiegend war das Plangebiet jedoch als Acker genutzt worden. Damit war eine Eignung als Brutplatz für Offenland- bzw. Bodenbrüter verbunden. Bauvorbereitend ist jedoch der Oberboden entfernt worden, so dass die Flächen als Brutplatz entwertet sind. Angaben zu vorkommenden Vogelarten bzw. Brutplatzdichten sind nicht bekannt.

Für *Fledermäuse* sind geeignete Quartiersstrukturen nur in Bezug auf den Baumbestand festzustellen. Dieser kann zumindest als Sommer- bzw. Zwischenquartier genutzt werden. Eine Winternutzung setzt Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 40 cm und Höhlungen oder Rindenabrisse voraus. Im Randbereich, der ggf. von der Planung betroffen sein wird, erfüllen nur wenige Bäume diese Mindestanforderungen.

Eine Lebensraumeignung für *Zauneidechsen* ist lediglich in den Randbereichen des Wirtschaftsweges zu verzeichnen. Es sind hier eine lockere Vegetation und grabbare Untergründe vorhanden. In die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Straßenplanung [6] wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen jedoch ausgeschlossen.

Es sind keine Vorkommen von Amphibien zu erwarten, da auch im weiteren Umfeld keine Laichgewässer vorhanden sind, so dass auch eine Nutzung als Landlebensraum aufgrund der weiten Distanzen nicht zu erwarten ist.

Die Bedeutung des Änderungsbereiches als Lebensraum für Tiere ist mit Ausnahme des Waldes insgesamt gering.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Heide südlich Burg“) ist südwestlich in einer Entfernung von mehr als 3 km verordnet.

Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

2.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bereits als Industriegebiet festgesetzte Fläche.

2.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten [4] vor. Als oberste Deckschicht stand schwach humoser Sand in einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,5 cm an. Darunter bilden Mittel- bis Feinsande mit wechselnden Grobsand und Kiesanteilen den weiteren Schichtenverlauf. Schichtweise wurden lokal begrenzt geringe Schluffanteile festgestellt.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Aufgrund der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung war die Bodenschichtung im Bereich der Ackerflächen relativ homogen. Die oberste Bodenschicht war durch die Bodenbearbeitung in gestörter Lagerung vorhanden. Der Änderungsbereich stellt somit ein Lebensraum für Pflanzen dar. Zum einen sind Teilflächen mit Wald bestockt und zum anderen ist Acker ausgebildet. Der Boden weist noch eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Auch die weiteren Eigenschaften der natürlichen Bodenfunktionen sind im Änderungsbereich noch immer ausgebildet.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet die Funktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Vorbelastungen sind im Hinblick auf einen Altlastenverdacht zu verzeichnen. Lokal begrenzt

sind Müllverfüllungen in ehemaligen Schützengräben und Unterständen zu erwarten.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen [4] wurde kein Schichtenwasser angetroffen. Bis in die abgeteuften Tiefen war auch kein Grundwasser vorhanden.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Stillgewässer.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im mitteldeutschen Landschaftsraum. Das Großklima wird hier als gemäßigtes Binnenklima beschrieben. Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 8,6°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet durch die angrenzenden Waldflächen begünstigt, die als Frischluftentstehungsgebiete anzusehen sind. Die nördlich angrenzenden Ackerflächen sammeln bodennah Kaltluftmassen, die dem natürlichen Gefälle folgend abfließen.

Der bereits bestehende und bebaute Industrie- und Gewerbepark stellt aufgrund der großflächigen Versiegelung einen eigenen Klimatyp dar, der durch ein Aufheizen am Tag und eine verzögerte Wärmeabgabe nachts gekennzeichnet ist. Der Bereich ist insgesamt als Wärmeinsel zu bewerten.

Zudem sind durch die Nutzungen hinsichtlich Luftqualität Vorbelastungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu verzeichnen.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Industrie- und Gewerbeparks Burg. Dieser Bereich ist eingebettet in den Landschaftsraum des Burgenser Vorfläming, der durch einen hohen Waldanteil geprägt wird.

Nördlich angrenzend sind großflächige, ausgeräumte Ackerflächen vorhanden. Diese sind durch einen Gehölzstreifen entlang der Gleistrasse optisch vom Änderungsbereich getrennt.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Rand des Industrie- und Gewerbeparks geprägt. Es sind weder im Plangebiet noch auf den angrenzenden Flächen Erholungsnutzungen ausgebildet.

2.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Mit den zulässigen Nutzungen sind insbesondere Schallemissionen verbunden. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich nördlich des Änderungsbereichs an der Grabower Landstraße in einem Abstand von mehr als 1700 m. Zur Einhaltung der Richtwerte trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Schalleistungspegeln.

Das Plangebiet weist keine der Erholung dienende Funktionen auf.

2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es gibt jedoch Hinweise darauf, dass sich im Plangebiet ein Friedhof aus der Bronzezeit befinden kann.

2.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird der Ausgangsbauungsplan für diese Teilfläche veränderten Nutzungsabsichten angepasst. Die als Industriegebiet festgesetzte

Fläche ist derzeit noch nicht bebaut. Somit wäre eine bauliche Nutzung nur in dem derzeit festgesetzten Rahmen möglich.

Auf Fläche, Boden, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima/Luft hätte das insofern keine Auswirkungen, dass Eingriffe in die Naturgüter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bewertet und kompensiert worden sind.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, dem westlich des Änderungsbereichs bereits ansässigen Unternehmen eine wirtschaftliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Diese Entwicklungsabsicht umfasst die Errichtung von Fabrikationshallen einschließlich an den Stirnseiten vorgelagerten Bewegungsflächen zum Ein- und Ausfahren. Damit einhergeht eine direkte verkehrliche Erschließung von der Thomas-Müntzer-Straße im Süden, für die mit der 6. Änderung die planungsrechtliche Sicherung geschaffen wird.

Aufgrund der schon zulässigen intensiven baulichen Nutzung werden in Bezug auf die geplanten Bauflächen keine ergänzenden Ziele bezüglich Pflanzen und Tiere angestrebt. Damit wird insbesondere dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen. Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf über extern umzusetzende Maßnahmen kompensiert.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung des Änderungsumfangs keine neuen oder zusätzlichen Zielsetzungen.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans sind keine Abrissarbeiten verbunden, da auf der festgesetzten Baufläche der Bebauungsplan bislang nicht umgesetzt war. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit der faktischen Entnahme der im Randbereich festgesetzten Heckenstrukturen sowie von einer Teilfläche des Waldes verbunden. Damit wird zusätzlich Boden in Anspruch genommen. Auch für die Erschließungsstraße, die durch Erweiterung des Geltungsbereichs integriert wird, werden Fläche und Boden beansprucht.

Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der bereits zulässigen intensiven baulichen Nutzung nicht erheblich.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit der 6. Änderung werden natürliche Ressourcen durch die Verkehrsfläche beansprucht. Auch mit der Erweiterung der Baufläche im Südosten werden natürliche Ressourcen überplant. Zu nennen ist hier neben Boden auch der Wald als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Änderungsbereiches soll das Industriegebiet lediglich in Bezug auf die zu überbauende Fläche geändert werden. Damit sind keine zusätzlichen Emissionen verbunden. Allerdings wird zur Erschließung der Fläche eine Verkehrsfläche ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Verkehr wird zu Schall- und Abgasemissionen führen.

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit der 6. Änderung werden keine weiteren Nutzungen zulässig, somit ergeben sich auch keine neuen Wirkungen im Hinblick auf Abfälle.

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld des Ausgangsbebauungsplans keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

2.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Tiere

Mit der Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene Gehölzentnahmen zu verzeichnen. Das führt insbesondere im Hinblick auf Eingriffe in den Wald zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Tiere (hier Brutvögel und Fledermäuse). Auch die Herstellung der Verkehrsflächen wird Lebensräume von Tieren in Anspruch nehmen (Gehölze, Offenbodenflächen, Krautfluren). Faktisch ist auch ein Wegfall der Heckenstrukturen im Randbereich des Baufeldes zu berücksichtigen.

Anlagebedingt werden keine über die baubedingt in Anspruch zunehmenden Flächen genutzt, somit ergeben sich keine zusätzlichen Habitatverluste. Auch darüber hinaus sind anlagebedingt keine Auswirkungen zu verzeichnen (z.B. Barrierewirkungen).

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen oder erheblichen Auswirkungen abzuleiten. Der mit der Erweiterung des Gewerbegebietes induzierte zusätzliche Verkehr führt nicht zu einer erheblichen Zunahme der Beeinträchtigungen. Das ist insbesondere auf die Vorbelastung durch vorhandenen Verkehr auf der Thomas-Müntzer-Straße und durch die Bundeswehr zurückzuführen.

Des Weiteren wird auf die Belange des besonderen Artenschutzes verwiesen. Im Rahmen der Straßenplanung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ziel erfolgt, zu ermitteln, ob Belang des Artenschutzes der Herstellung der Straße entgegenstehen. Dem ist nicht so. Mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen ist eine Betroffenheit nicht zu erwarten.

Bezüglich des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass eine Inanspruchnahme der Fläche durch bauvorbereitende Maßnahmen bereits erfolgte. Artenschutzrechtliche Belange sind im Vorfeld geprüft worden.

Pflanzen

Die Auswirkungen auf Tiere können analog auch auf Pflanzen übertragen werden. Mit der Umsetzung sind folgende Verluste verbunden:

6.645 m² Pflanzgebot (Baum-Strauch-Hecken)

4.480 m² Wald

350 m² Waldrand (M 3)

Im Rahmen der Verkehrsplanung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan [6] erarbeitet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine über die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe zu ermitteln

sind.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Mit der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

2.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich überwiegend um ein bereits festgesetztes Industriegebiet, das mit der 6. Änderung um ca. 3.000 m² oder ca. 6 % erweitert werden soll. Allerdings ist für die geplante Nutzung (hier Fabrikationshalle) eine zusätzliche Straßenanbindung herzustellen. Damit wird eine zusätzliche Fläche überplant (2.615 m²), der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird erweitert. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bereits zulässige Nutzung gesichert.

2.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht, wird allein auf die 5. Änderung des Bebauungsplans abgestellt, auf den geplanten Bauflächen kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Erst durch Ergänzung der Verkehrsfläche und Erweiterung der Baufläche werden bislang unversiegelte Flächen überplant und einer baulichen Nutzung zugeführt. Mit dem Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Die bislang zulässige Versiegelung betrug ca. 3,45 ha. Für die 6. Änderung wird sich diese Versiegelung auf 3,95 ha erhöhen. Der Versiegelungsgrad wird insgesamt um ca. 8 % zunehmen.

2.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

2.2.3.5 Klima, Luft

Es sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, da der Änderungsbereich eine Teilfläche des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Burg darstellt und die Zunahme der errechneten Versiegelung in diesem Kontext nicht erheblich ist. Aufgrund der zulässigen Nutzungen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist diese Annahme ggf. durch die Fachbehörde zu prüfen.

2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich, da die grundsätzliche bauliche Nutzung beibehalten wird, nicht ändern. Es ist auch kein Ziel der 6. Änderung, eine Erholungsnutzung im Änderungsbereich zuzulassen.

2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der 6. Änderung keine zusätzlichen Lärmemissionen verbunden. Zudem werden die Schallfestsetzungen der 5. Änderung beibehalten.

2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich ist ein archäologisches Bodendenkmal bekannt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Hinweise der zuständigen Denkmalschutzbehörde zur Berücksichtigung dieses Belangs bei der Umsetzung des Bebauungsplans in die Planung einzustellen.

2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für den Änderungsbereich ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten von der 6. Änderung berührt.

2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die geplanten bzw. zulässigen Nutzungen werden Schallemissionen erzeugt, die nicht zu vermeiden sind. Über festgesetzte Maßnahmen können diese aber insoweit eingeschränkt werden, dass keine Erheblichkeit mehr besteht. Es fallen mit den Nutzungen keine gesondert zu entsorgenden Abfälle und Abwässer an.

2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere durch Zunahme der Versiegelung verbunden.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur

Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Die 5. Änderung traf für den Änderungsbereich der 6. Änderung Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB. Mit der 6. Änderung entfallen die Pflanzgebote auf den Bauflächen und die Maßnahmefläche M 3 wird verkleinert. Die Maßnahmebeschreibung für die M 3-Fläche wird jedoch unverändert übernommen.

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Ausgleich für die mit der 6. Änderung verbundenen Eingriffe nicht im Geltungsbereich der 6. Änderung nachgewiesen werden. Es wird dem Bebauungsplan eine Fläche im Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 3. Bauabschnitt“ zugeordnet. Für diese Fläche war ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist für diese Fläche nicht mehr umsetzbar. Da sie sich zudem im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird sie dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Aufgrund der Rücknahme der zulässigen baulichen Nutzung für diese Fläche dient die Maßnahme somit auch dem Bodenschutz. Es soll auf der Fläche ein Gehölz entwickelt werden, *vgl. hierzu auch Abb. 2.*

Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche M 1 (Quelle: Stadt Burg)



Des Weiteren wird eine Teilfläche des Waldes in Anspruch genommen, die gemäß Einschätzung der unteren Forstbehörde im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen ist. Auch dieser Waldersatz wird außerhalb des Änderungsbereiches erbracht. Die dafür zugeordnete Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, *vgl. hierzu auch Abb. 3.*

Abb. 3: Lage der Waldersatzfläche (Quelle: Stadt Burg)



Da beide externen Maßnahmen dem Ausgleich dienen, sind unter Bezugnahme auf § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Arten zu verwenden. Die Herkunft ist nachzuweisen, zutreffende Herkunftsregion ist das Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland). Es werden für die Anpflanzungen innerhalb der externen Ausgleichsfläche keine Festsetzungen zur Artenauswahl getroffen. Mit dem Verweis auf heimische Arten erfolgt eine hinreichende Spezifizierung. Es wird der Vorhabenträgerin somit ein angemessener Spielraum zur Ausgestaltung der Festsetzung eingeräumt. Im Hinblick auf die Ersatzaufforstung sind im Rahmen der forstfachlichen Ausführungsplanung in Abhängigkeit von den tatsächlichen standörtlichen Gegebenheiten Ergänzungen der vorgeschlagenen Artenauswahl möglich und zulässig.

Im Bebauungsplan ist folgende Festsetzung zu treffen:

Den Bauflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, und den erschließenden Verkehrsflächen sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- *Gemarkung Burg, Flur 37, Flurstück 275/3 (Waldersatz)*

*Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes einschließlich entsprechendem Waldsaum auf einer Fläche von 4.480 m², Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlsbeere, Erle, Wildobst und untergeordnet Hainbuche) unter Beachtung forstfachlicher Vorgaben,
Pflanzenverband: 2,0 m x 0,75 m*

- *Gemarkung Burg, Flurstücke 10320, 10336, 10338, 10330 (tlw.) und 10332 (tlw.) (Maßnahmefläche M 1)*

*Entwicklung eines Gehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Herkunftsregion 2)
Pflanzenabstand 2,0 m x 2,0 m
Pflanzenqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

Im Hinblick auf den Artenschutz sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln:

Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Ökologische Baubegleitung:

Einer Fällung der Baumbestände hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermausvorkommen sowie dauerhaft genutzte Nist- und Brutstätten für Höhlenbrüter unmittelbar voranzugehen. Des Weiteren ist eine Nachkontrolle am gefälltten Baum durchzuführen. Im Falle der Feststellung von genutzten Quartieren ist der weitere Verfahrensweg bzgl. der Bergung und Verbringung von Tieren mit der unteren Naturschutzbehörde i.V.m. der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist, soweit es nicht von der 6. Änderung zeichnerisch und textlich betroffen war, übernommen worden (vgl. hierzu auch Pkt. 11.7 der Begründung Teil I). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können bzw. wie groß das Ausgleichserfordernis ist.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der mit der 6. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen der 5. Änderung ermittelt und bewertet wird.

Tabelle. 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Geltungsbereich

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		5. Änd.	6. Änd.	5. Änd.	6. Änd.
BS bebaubar nach GRZ (0,8)	0	34.456	36.908	-	-
VWA Weg, unbefestigt	6	2.610	-	15.660	-
VSB Verkehrsfläche	0	-	2.610	-	-
XGV Mischwald, überwiegend heimisch	14	17.235	14.520	241.290	203.280
WRY Waldrand, -saum	14	1.770	1.420	24.780	19.880
HHB Baum-Strauch-Hecke (Pflanzgebote)	20	6.645	-	132.900	-
(GSB) verbl. Fläche außerh. zul. Grundfl. (0,2	7	1.969	9.227	13.783	64.589
<i>Summe</i>		<i>64.685</i>	<i>64.685</i>	<i>428.413</i>	<i>287.749</i>
Bilanz					-140.664

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass die 6. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur 5. Änderung mit einem erheblichen Eingriff verbunden ist. Es ist ein Biotopwertdefizit von – **140.664 Biotopwertpunkten** errechnet worden.

Dem Bebauungsplan werden daher als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Ersatzaufforstung gemäß LWaldG auf eine Fläche von 4.480 m²
- Entwicklung eines Laubmischgehölzes auf einer Fläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 3. Bauabschnitt“ mit einer Fläche von ca. 8.100 m²

Im Ergebnis der Ermittlung des Aufwertungspotenzials für die genannten Flächen ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von ca. + **142.590 Biotopwertpunkten**. Die Kompensation für den Eingriff, der mit der 6. Änderung des Bebauungsplans verbunden ist, kann somit nachgewiesen werden.

Für den Waldersatz ist nach LWaldG eine Fläche im Verhältnis 1 : 1 notwendig. Das Flurstück 275/3 weist eine Fläche von ca. 10.132 m² auf, dass die über dem dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Fläche hinaus verbleibende Fläche (ca. 5.332 m²) weiteren Eingriffsvorhaben bzw. -bebauungsplänen zugeordnet werden kann.

Tabelle 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung externer Ausgleich

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			5. Änd.	6. Änd.	5. Änd.	6. Änd.
<u>externer Ausgleich Gem. Burg, Flur 37, Flst. 275/3</u>						
GIA	Intensivgrünland	10	4.480	-	44.800	-
XQV	Mischwald, heimische Arten	16	-	4.480	-	71.680
Bilanz						26.880
<u>externer Ausgleich Fläche M 01</u>						
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	6.480	-	-	-
	Fläche außerh. zul. Grundfläche (0,2)		1.620	-	-	-
HEX	sonstiger Einzelbaum	12	510	-	6.120	-
(GSB)	Scherrasen	7	1.110	-	7.770	-
XQV	Mischwald, heimische Arten	16	-	8.100	-	129.600
<i>Summe</i>			<i>8.100</i>	<i>8.100</i>	<i>13.890</i>	<i>129.600</i>
Bilanz M 01						115.710

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Die bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz werden unverändert übernommen.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für den Änderungsbereich nicht. Es handelt sich um die Erweiterung eines im Westen an den Änderungsbereich angrenzenden Unternehmens. Mit der 6. Änderung soll der Unternehmensstandort gesichert und weiter ausgebaut werden. Daher gibt es weder für den Standort noch für die Planinhalte Planungsalternativen.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Auswirkungen wurden im Rahmen einer Risikoanalyse ermittelt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [2] geführt.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Neben diesen allgemeinen Monitoringanforderungen haben sich aus der Umweltprüfung keine speziellen Monitoringmaßnahmen ergeben.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 6. teilräumlichen Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans in der 5. Änderung. Das Industrie- und Gewerbepark Burg befindet sich südlich des Stadtgebietes, der Änderungsbereich am östlichen Rand des Industrie- und Gewerbeparks.

Die Notwendigkeit zur erneuten Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der geplanten Errichtung einer Fabrikationshalle, die das Maß der Festsetzungen überschreitet.

Im Osten wird in den Änderungsbereich ein Wirtschaftsweg einbezogen, der als Erschließungsstraße ausgebaut werden soll.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die mit der 6. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die 5. Änderung. Aus der 5. Änderung werden die textlichen Festsetzungen unverändert übernommen. Der Änderungsumfang beinhaltet im Wesentlichen die Einbeziehung der Verkehrsfläche, die Erweiterung der Baufläche sowie die Vergrößerung der überbaubaren Fläche.

Im Ergebnis der Umweltbetrachtungen wird festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Diese ergeben sich aus der zusätzlichen Überbauung von Wald und dem Wegfall der Heckenanpflanzungen (Pflanzgebote).

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter prognostiziert.

Das Ausgleichskonzept umfasst Maßnahmen im Hinblick auf den Schutz von Boden sowie Pflanzen und Tiere. Mit der Ersatzaufforstungsfläche wird zum einen der nach LWaldG notwendige Ersatz erbracht, zum anderen aber auch im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung ein Ausgleich geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahme im B-Plan Nr. 14 stellt eine Entsiegelungsmaßnahme dar und dient somit dem Bodenschutz. Zum anderen werden auch

neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Auch Belange des Artenschutzes wurden bei der Planänderung berücksichtigt. Es kann demnach festgestellt werden, dass eine zu erwartende Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten durch Vermeidungsmaßnahmen vermeiden werden können. Der besondere Artenschutz steht der Umsetzung des Bebauungsplans demnach nicht entgegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans und der Voraussetzung, dass der Ausgleich nachgewiesen wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

4 Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste

- [1] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. vom 12.03.2009)
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006
- [4] Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten, Stand 21. April 2021
- [5] Stadt Burg: Landschaftsplan Burg, Stand September 1996
- [6] Ingenieurbüro K. Spiegler & Sohn GbR: Werkszufahrt Halle 6 – Firma Schnoor, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 06.07.2021