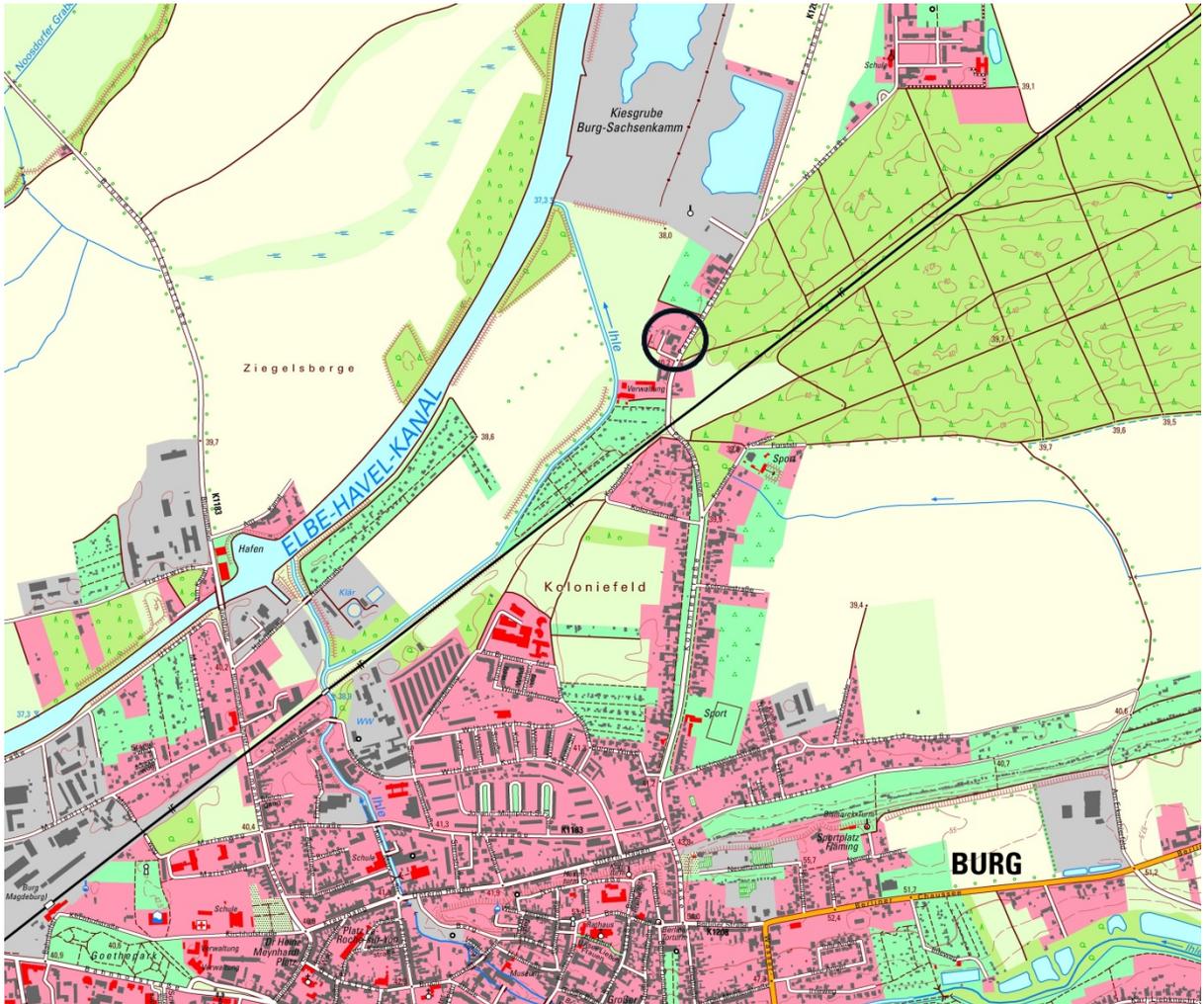


**Begründung mit integriertem Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 112
"Seniorenwohnen Eschenhof"
an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg**



Fassung: Satzung
gem. § 10 BauGB

Stand: Dezember 2020

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

Ansprechpartner: Frau Elke Gebser
Tel.: (03921) 921514
Fax: (03921) 921 600
email: elke.gebser@stadt-burg.de
web: www.stadt-burg.de

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

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

Nordhausen / Burg, Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	4
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	5
4. Begriffsdefinitionen	5
5. Aussagen zum Plangebiet	5
6. Inhalt der Planunterlagen	7
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben	9
8.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	9
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Burg.....	10
8.5. Landschaftsplan	13
8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg.....	14
8.7. Planungen benachbarter Gemeinden.....	14
9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	14
10. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	19
10.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	19
10.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	19
10.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	20
10.4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	20
10.5. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB.....	21
11. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	21
12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	21
13. Erschließung.....	21
13.1. Verkehrliche Erschließung	21
13.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	21
13.3. Trink- und Löschwasserversorgung	21
13.4. Gas- und Elektroenergieversorgung	21
13.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	22
14. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug.....	22
15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	23
16. Maßnahmen zur Realisierung der Planung	23
17. Planungsstand.....	23
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	25
18. Vorbemerkungen zum Umweltbericht.....	25
19. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	26
19.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele.....	26
19.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	27
19.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	27
19.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	27
19.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	28
19.2.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	28
19.2.5. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	29
20. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	29
20.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	29
20.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	30
21. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden.....	30
21.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	31
21.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	31
21.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung	32
21.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	32
21.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	33
21.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes.....	33

21.5.2.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	33
21.5.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung...	33
21.5.4.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....	34
21.5.5.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet	34
21.5.6.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	35
21.5.7.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins	36
21.5.7.1.	Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)	36
21.5.7.2.	Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren	37
21.5.7.3.	Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren	38
21.5.8.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen.....	39
21.5.9.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	39
21.5.10.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	39
21.5.11.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	39
21.5.12.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	39
21.5.13.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
21.5.14.	Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe	40
21.6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
21.7.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	40
22.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	40
23.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	40
24.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	41
25.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	41
26.	Planverfasser	41

Anlagen

- Anlage 01: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 02: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter im Plangebiet
- Anlage 03: schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ (ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben)

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

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 31.12.2018 lebten in der Stadt Burg 22.478 Einwohner.

(Quelle: Statistischer Bericht 2018, © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2019)

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 Hannover – Magdeburg – Berlin
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

Das Grundstück des Plangebietes „Eschenhof“ mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Kernstadt Burg an der Parchauer Chaussee (K 1208), welche die Kernstadt mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Das Gelände wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt und verfügt aus dieser Vornutzung heraus über einen erheblichen baulichen Bestand. Dieser steht derzeit leer.

Das Grundstück fügt sich in die bereits vorhandene überwiegende Wohnnutzung entlang der Parchauer Chaussee ein.

Auslöser der Planung sind die Bestrebungen des Grundstückseigentümers, im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte zu errichten. Diese Wohnanlage soll durch das spezielle Wohnkonzept „Wohnen mit Tieren“ ein neues und im ländlichen Bereich nachgefragtes Wohnungsangebot schaffen. Geplant sind barrierefreie Gebäude mit ca. 30 seniorengerechten Wohnungen (ca. 45-55 m² je WE), 2 Wohngemeinschaften für 8-10 Bewohner und ausreichend Gemeinschaftsflächen. Ergänzt wird diese Nutzung durch einen großzügigen Gartenbereich sowie ein evtl. ein Café bzw. Begegnungsraum für die Bewohner.

Die Grundstücksnutzung soll sich dem ländlichen Wohnen annähern und vielfältige Möglichkeit der Freiraum und Gartennutzung und -bewirtschaftung für die Bewohner eröffnen. Insbesondere soll im Sinne einer Hobbytierhaltung ermöglicht werden, hier gemeinsam mit eigenen oder Haustieren des Wohnprojektes (z.B. Katzen, Hunden, Ziegen, Schafen oder Kleintieren wie Hühnern, Kaninchen) zu leben.

In dieses Konzept soll die Erhaltung des Scheunengebäudes im nördlichen Grundstücksbereich entsprechend einbezogen werden. Alle anderen derzeit vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück werden zurückgebaut. Die Wohnanlage entsteht als Neubau.

Dieses Wohnangebot ist an einen Standort am Ortsrand oder im dörflichen Bereich gebunden und unterscheidet sich damit von städtischen Wohnangeboten, z.B. im Stadtgebiet Burg. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet für das Projekt ausgewählt. Er bietet neben einem ländlichen Bezug auch bereits vorhandene Gebäude, die nachgenutzt werden können, ein ausreichend großes Grundstück sowie den direkten Bezug zum umgebenden Landschaftsraum.

Die Bebauung entlang der Parchauer Chaussee nimmt nicht mehr an der im Zusammenhang bebauten Ortslage (gem. § 34 BauGB) der Stadt Burg teil. Aus diesem Grund soll die geplante bauliche Entwicklung des Standortes über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Aus Sicht der Stadt Burg wird mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines bereits erschlossenen, aber brach liegenden Standortes, ohne für eine erforderliche Erweiterung baulicher Nutzungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Revitalisierung des Grundstückes im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Burg; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen,
- zur Erweiterung des Angebotes an seniorengerechten Wohnungen im Stadtgebiet.

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).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ erfolgt im klassischen Bebauungsplanverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie einer formellen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

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 der unterzeichnete städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Burg und dem Eigentümer des Grundstückes 10170 der Flur 11 Gemarkung Burg (Plangebiet), welcher die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Beauftragung des Stadtplanungsbüros erfolgte durch den Vorhabenträger.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Aussagen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.500 m² liegt im Norden des Stadtgebietes Burg an der westlichen Straßenseite der Parchauer Chaussee (K1208), welche das Stadtgebiet mit dem Ortsteil Parchau verbindet.

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin.

Die Bebauung entlang der Parchauer Chaussee stellt sich insgesamt als Gemengelage dar, in welcher eine Wohnnutzung vorherrscht.

Auf der westlichen Straßenseite schließen sich nördlich an die Bahnstrecke angrenzend, folgende Nutzungen an:

- Kleingärten,
- ein Autohandel / Ersatzteilhandel,
- das Gelände des Eschenhofes (Plangebiet),
- vier Wohngrundstücke,
- die Firma Fördertechnik Magdeburg GmbH (Handel, Miete und Service von Gabelstaplern und ähnlichen Geräten),
- die Firma Gilde GmbH (Kiesgewinnung, Mischanlage)- in einem Abstand von ca. 230m zum Plangebiet.

Auf der östlichen Straßenseite sind überwiegend Grünland- und Waldflächen vorhanden.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Zufahrt von der östlich angrenzenden Kreisstraße „Parchauer Chaussee“ erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist über die südlich an das Plangebiet angrenzende kommunale Wegefläche (Flurstück 10175) möglich.

Die Flächen des Geltungsbereiches (Flurstück 10170 der Flur 11 Gemarkung Burg) wurden ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt. Der Standort verfügt über einen erheblichen baulichen Bestand.



Plangebiet mit baulichem Bestand



Lage des Plangebietes westlich
der Parchauer Chaussee

Darstellung der Lage des Plangebietes

Quelle Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2019, Aktenzeichen: G01 - 5010848 - 2014 - 5

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Planzeichenerklärung
 - Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den Anlagen zur Begründung

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 PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
<p>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 	
<p>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit seinen Änderungen 	

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

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 geändert worden ist,*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist),*
- *Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166).*

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen in der Vergangenheit bereits baulich genutzten Standort an der Parchauer Chaussee. Die hier vorhandenen baulich genutzten Grundstücke nehmen nicht mehr an der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Burg teil (§ 34 BauGB). Außerdem besitzen Sie nicht die Struktur einer eigenständigen Ortslage (eines Siedlungszusammenhanges).

Das Plangebiet ist *derzeit* planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich“ zu beurteilen. Ziel ist es, das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen (Revitalisierung). Dabei wird der vorhandene Gebäudebestand zurück gebaut und durch Neubebauung ersetzt.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Burg das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen zu ordnen und planungsrechtlich für eine gewünschte Nachnutzung zu entwickeln. Die getroffenen, verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden in der Folge die Rechtsgrundlage (gem. § 30 BauGB) für die weitere Standortentwicklung und Realisierung des Investitionsvorhabens im Plangebiet.

8.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete ausgewiesen.

In der weiteren Umgebung befinden sich folgende naturschutzfachliche Schutzgebiete:

- Biosphärenreservat „Mittelelbe“ – westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.500m
- Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet „Bürgerholz bei Burg“ (FFH 0040)- nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2.300m.

Aufgrund

- des erheblichen räumlichen Abstandes zu diesen Schutzgebieten,
- der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,5 ha),
- der bereits vorhandenen baulichen Vorbelastung des Bereiches sowie der hier bereits ausgeübten Wohn- und Erholungsnutzung,
- sowie der geplanten Wohnnutzung, welche keine erheblichen Beeinträchtigungen (Emissionen) auf die Umgebung auslöst,

kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass diese Schutzgebiete durch die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht betroffen sein werden.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

„5.2.6 *Z Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern....*

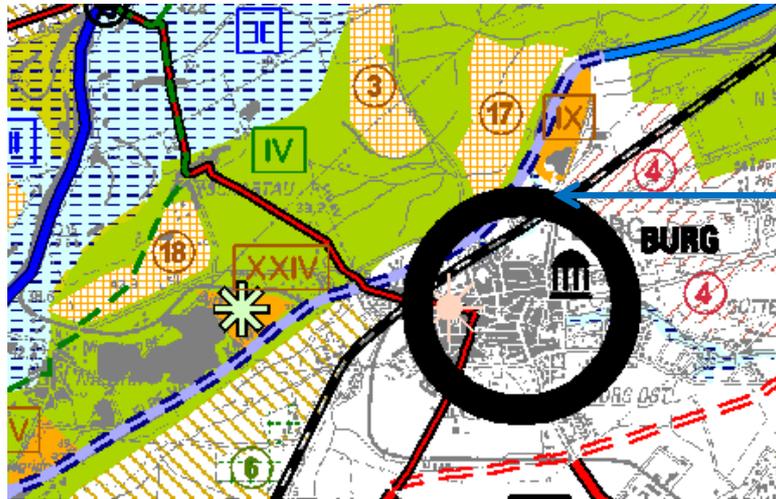
5.2.11 *G Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere*

1. *zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,*
2. *zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im ÖPNV hinzuwirken; dabei ist eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen anzustreben, ...“ (REP Magdeburg Begründung Kap. 5.2).*

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet.

Das nördlich des Plangebietes ausgewiesene Vorranggebiet „Rohstoffgewinnung“ Nr. IX für den Kiesabbau wird von der Planung nicht berührt und durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ wird, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,5 ha) und der Zielausrichtung der Planung (Revitalisierung einer Brache zum Seniorenwohnen), planungsrechtlich keine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums begründet (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben). Die Stadt Burg geht aus diesen Gründe 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.



Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan vom 17.05.2006

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2007 stellt für den geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar.

Zu Beginn des Planverfahrens war deshalb seitens der Stadt Burg angedacht, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen und im Rahmen dieser Änderung für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO darzustellen. Ziel war, in zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung der Planungen die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB herzustellen.

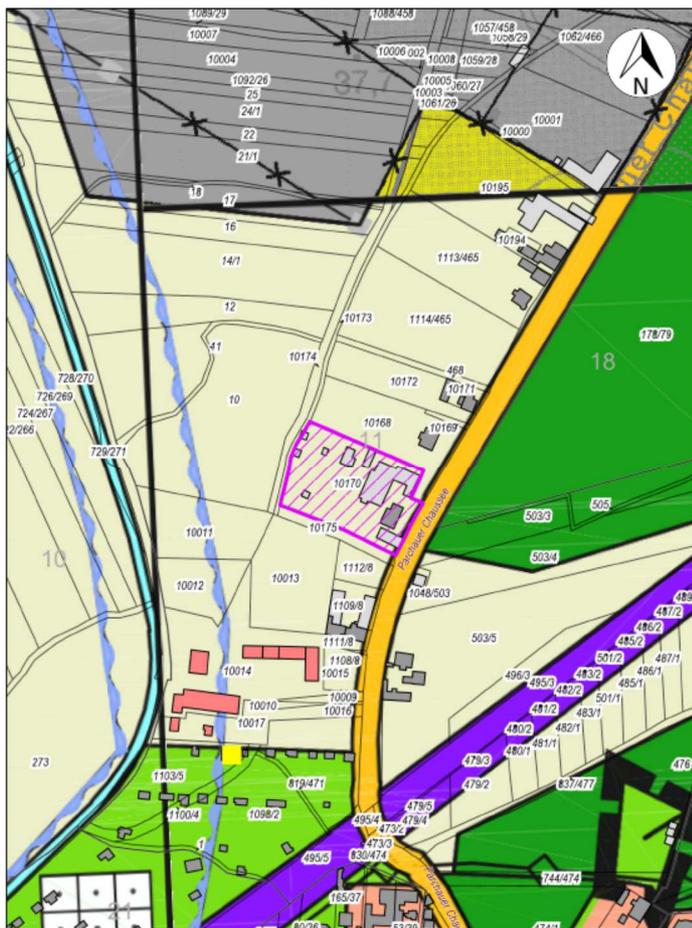
Bei der konkreten Umsetzung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde allerdings seitens der Stadt festgestellt, dass die Änderung dieser kleinen neuen Wohnbaufläche innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche nicht dem Gebot einer städtebaulichen Ordnung entspricht (Briefmarkenplanung ohne städtebaulichen Bezug zur Umgebung) und dass das Entwicklungsgebot auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verletzt wird. Eine kurzfristige Änderung des Flächennutzungsplanes des gesamten Bereiches entlang der Parchauer Chaussee bedürfte wiederum einer gründlichen Untersuchung, da hier eine Gemengelage vorherrscht. Diese Untersuchung konnte nicht im Parallelverfahren geführt werden, da die geplante Investition eine Dringlichkeit des Bebauungsplanes erfordert.

Unter Beachtung der im Folgenden benannten Gründe geht die Stadt Burg deshalb davon aus, dass der Bebauungsplan, trotz der abweichenden Darstellung der Nutzung im Flächennutzungsplan, als entwickelt angesehen werden kann.

Begründung

Die vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung des Bebauungsplanes entlang der Parchauer Chaussee stellt sich beginnend ab dem Bahnübergang stadtauswärts als eine mit Einzelgebäuden bebaute Situation dar, welche für Wohnzwecke genutzt werden.

Eingestreut sind am Beginn der Parchauer Chaussee hinter dem Bahnübergang links in Richtung Parchau gewerbliche Nutzungen sowie bis kurz vor dem Abzweig der Waldstraße ebenfalls gewerbliche Nutzungen. Die zwischen diesen beiden Punkten liegenden Objekte werden für Wohnzwecke genutzt.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes

Innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine ehemalige Pension mit angeschlossener Gaststätte, welche in der Nutzung mit dem Übergang des Eigentums an den Projektträger aufgegeben wurde.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Grundstück, welches in der Nutzungshistorie ebenfalls als bereits bebaut gilt.

Im Vordergrund der Regelungsabsichten des Entwicklungsgebotes steht, dass die Flächennutzungsplanung als Planung zur Regelung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet erhalten bleibt.

Die Stadt Burg verfügt mit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 über eine das Gemeindegebiet abdeckende Planung, die letzte Gebietsänderung aus dem Jahr 2009 mit der Eingemeindung der Gemeinde Reesen wurde mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes räumlich in die gesamtheitliche Planung der Stadt Burg eingebunden, diese wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Burg am 06.08.2020 wirksam.

Die 10. Änderung umfasste weitere kleinteilige Änderungen innerhalb der Gemarkungen Burg und Ihleburg. Somit kann festgehalten werden, dass die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt.

Rein formal ist erkennbar, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 112 in einem Umfang von 5.483 m² aus der im entsprechenden Bereich des Flächennutzungsplanes dargestellten Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB nicht dem Entwicklungsgebot entspricht.

Sofern das Entwicklungsgebot verletzt wird droht die Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund wäre zu überprüfen, ob die Verletzung des Entwicklungsgebotes nicht gegebenenfalls den Unbeachtlichkeitsvorschriften des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB entspricht, da sich aus der Verletzung keine Folge ergibt, dass „hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.“ (Zitat: § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Zur Verdeutlichung der im Umfeld des Bebauungsplanes bereits stattgefundenen Entwicklung durch Erteilung von Einvernehmen und die daran sich anknüpfende Erteilung von Baugenehmigungen ist festzustellen, dass das im Bebauungsplan Nr. 112 auszuweisende allgemeine Wohngebiet (WA) sich in die bereits vorhandenen Nutzungen einfügt. Es entstehen durch das Hinzutreten der Nutzungen, die im Bebauungsplan geregelt sind, insbesondere das Seniorenwohnen keinerlei bodenrechtlichen Spannungen oder andere Nutzungskonflikte zu der bisher genehmigten Nutzungskulisse.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg von 2007 und mit Inkrafttreten der 10. Änderung stellt der Flächennutzungsplan eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen in der Stadt Burg wie folgt dar:

Wohnbauflächen im FNP 2007	Planinhalte Wohnbauflächen in ha
Summe Wohnbauflächen Gesamtstadt:	503,23
Summe Wohnbauflächen Kernstadt (Gemarkung Burg):	396,70

Räumlicher Bereich der 10. Änderung	Planinhalte Wohnbauflächen in ha
Gemarkung Reesen	13,52
Änderungsbereich 7 – neue Wohnbauflächen Bereich Marientränke/Uferstraße	2,32
Änderungsbereich 10 - Rücknahme Wohnbauflächen im Bereich Wilhelm-Külz-Straße	- 0,73
Änderungsbereich 11 - neue Wohnbaufläche Bereich Wasserstraße/Pulverstraße	0,19
Änderungsbereich 15 - neue Wohnbaufläche Bereich Rote Mühle	0,21
Summe neue Wohnbauflächen Gesamtstadt:	15,51
Summe neue Wohnbauflächen Kernstadt (Gemarkung Burg):	1,78

Aus dieser Übersicht ergibt sich, dass im Gebiet der Stadt Burg (Gesamtstadt) auf dem Stand der aktuellen Flächennutzungsplanung 518,74 ha (5.187.400 m²) Wohnbauflächen dargestellt sind. Innerhalb des kompakten Stadtgebietes der Kernstadt (Gemarkung Burg) sind aktuell 398,48 ha (3.984.800 m²) Wohnbauflächen dargestellt.

Im Verhältnis zur im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche der Gesamtstadt beträgt der Anteil des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 112 mit seiner Größe von 5.483 m² daran 0,0106 %, bezogen auf die innerhalb der Kernstadt (Gemarkung Burg) dargestellten Wohnbaufläche beträgt der Anteil des Bebauungsplanes dann 0,138 %.

Das relative Verhältnis der Größe des nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes (im Sinne des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu den innerhalb des gesamten Flächennutzungsplanes bzw. zu den in der Gemarkung Burg (Kernstadt) dargestellten Wohnbauflächen ist deshalb von Bedeutung, da behandelt und beantwortet werden muss, ob sich die aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, sich somit der Bebauungsplan auf die planerische Konzeption des Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet oder das Gebiet der Ortschaft/Kernstadt auswirkt.

Dieses kann vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit des Bebauungsplanes 112 aus dieser Betrachtung heraus ausgeschlossen werden. Zusätzlich tritt die geplante Nutzung wie in der vorangegangenen Nr. 1 beschrieben, in eine vorhandene Nutzungskulisse ein, welche ebenfalls vom Wohnen als geprägt bezeichnet werden kann.

Mit der im BauGB vertretenen Anforderung des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird deutlich, dass das Entwicklungsgebot in einer inhaltlichen, planerisch konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus erfolgt.

Insofern ist nicht die formelle Ableitung im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der maßgebende Kontext, sondern es im Wesentlichen entscheidend ist, dass ein Bebauungsplan gleichsam wirksam sein kann, wenn er zwar materiell gegen das Entwicklungsgebot verstößt, somit dessen Grenzen überschreitet, ohne dass hierdurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Dieses ergibt sich aus der Unbeachtlichkeitsklausel nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (RN 34 zu § 8 BauGB, EZB).

Das Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan geht mit einer gewissen Freiheit der Gestaltung einher. Es steht der Gemeinde ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. An dieser Stelle verweist die Stadt Burg auf die Übersicht der erteilten Einvernehmenserklärungen und die vorhandene städtebauliche Situation im engeren Umfeld des Bebauungsplanes.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht eine geringfügige Abweichung in den genannten Verhältnissen als eine im Rahmen des Entwickelns liegend an, die Geringfügigkeit soll nach der Wichtigkeit im Sinne einer Quantität und Qualität beurteilt werden (RN 36 zu § 8 EZB).

Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet sei noch einmal auf die Verhältnismäßigkeit der Größe des vorgesehenen Bebauungsplanes und der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan als auch auf die vorhandene bauliche Situation und Genehmigungspraxis hingewiesen.

Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein (reines) Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des „entwickeln“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Größenordnung, in der der Bebauungsplan im Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend.

Fazit:

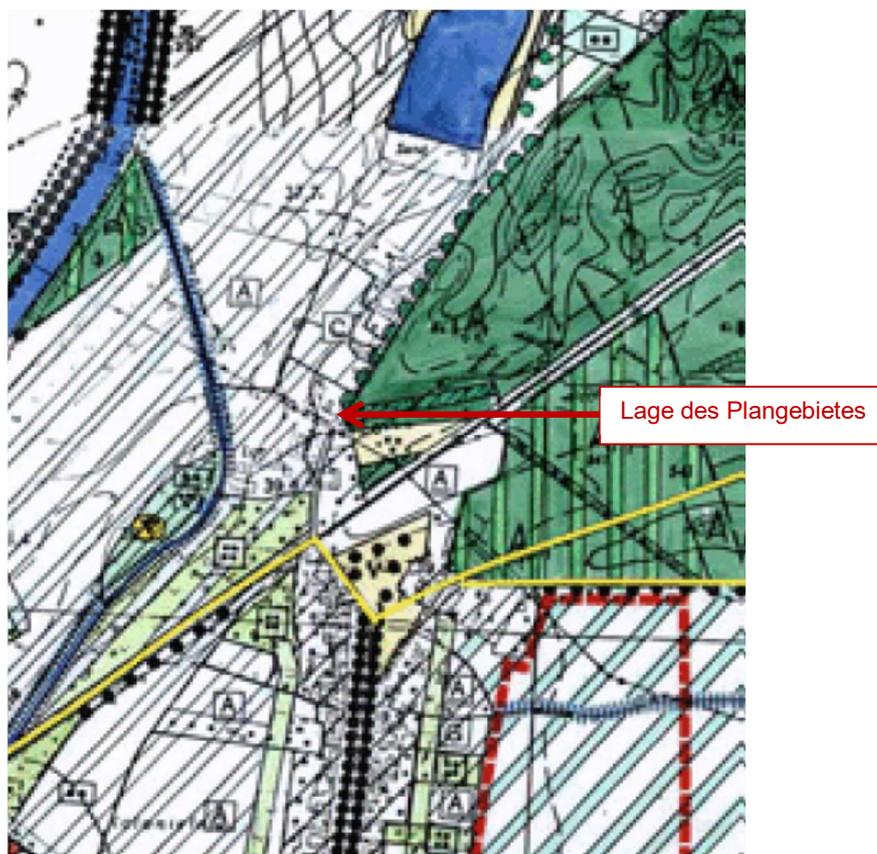
Der Flächennutzungsplan stellt für den geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 eine Fläche für Landwirtschaft dar. Auf den ersten Blick ergibt sich die Tatsache, dass der Bebauungsplan formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Unter Berücksichtigung

- der bisherigen Zulassungspraxis von baulichen Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes und
- mit der Würdigung des Umstandes, dass der Bebauungsplan in seinem Umfeld keine bodenrechtlichen Spannungen durch das Hinzufügen neuer oder anderer Nutzungen auslöst oder auf die vorhandene Nutzung als störend einwirkenden Nutzungen hinzufügt sowie
- mit der Berücksichtigung der Kleinteiligkeit des geplanten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Verhältnis zur Gesamtkonzeption der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes für die Stadt Burg und
- der sich daraus ergebenden Unberührtheit der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg hinsichtlich der Wohnbauflächen und der örtlichen Entwicklung im Umfeld des Bebauungsplanes
- sieht die Stadt Burg gute Gründe genannt, um von einem Entwickeltsein des Bebauungsplanes Nr. 112 aus dem Flächennutzungsplan auszugehen.

8.5. Landschaftsplan

Die Stadt Burg verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 1996. In den Themenkarten des Landschaftsplanes wird das Plangebiet in seiner damaligen Nutzung als Campingplatz mit keiner Bewertung für das Landschaftsbild oder für Arten- und Lebensräume dargestellt. Im Maßnamenplan werden keine Zielaussagen oder Maßnahmen für das Plangebiet benannt.



Auszug aus dem Plan 8- Maßnahmenplan des Landschaftsplanes Burg

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

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (< 1ha) und dem Inhalt der Planung, steht der in Rede stehende Bebauungsplan dem ISEK grundsätzlich nicht entgegen.

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.

8.7. 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 des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7g BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7i BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Immissionsschutz:

Prinzipiell ist den Betrachtungen voranzustellen, dass sich das Plangebiet immissionsschutzrechtlich in einer Gemengelage befindet. Im gesamten Bereich westlich der Parchauer Chaussee werden seit Jahren verschiedene bauliche Nutzungen ausgeübt. Diese betreffen überwiegend Wohnnutzungen sowie einen Kfz-Handel (Ersatzteilhandel/Gebrauchtwagen). Im Norden schließen sich die gewerblichen Nutzungen der Firmen Fördertechnik Magdeburg GmbH sowie Gilde GmbH (Kiesgewinnung) an.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Plangebiet mit den umgebenden Nutzungen insgesamt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Das heißt, hier stattfindende Wohnnutzungen müssen derzeit höhere Lärmimmissionen (mischgebietsrelevante Werte) hinnehmen. In der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) heißt es dazu:

„6.7 Gemengelagen

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der, für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) (HI2905501); Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis; Stand Produktdatenbank: 22.04.2020, Ausdruck vom 23.04.2020

Bei Gemengelagen gelten Besonderheiten. Hierunter zu verstehen sind überwiegend bebaute Bereiche mit schon vorhandenen oder zu erwartenden Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, und Wohnnutzungen bzw. sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen. Rückt beispielsweise Wohnbebauung an bereits vorhandene Baugebiete mit stärker emittierenden zugelassenen Nutzungen heran, wirkt sich die faktische Lärmbelastung eines später herangerückten Wohnbauvorhabens schutzmindernd dahin aus, dass nicht die der ausschließlichen oder überwiegenden Wohnnutzung entsprechenden Lärmrichtwerte maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Gleiches gilt für den Fall einer plangegebenen Vorbelastung, also etwa des Heranrückens von Wohnbebauung an ein bereits vorhandenes und durch Bebauungsplan festgesetztes Gebiet mit höherem Immissionspotenzial bzw. geringerem Schutzniveau. In diesen Fällen muss der zwischenzeitlich herangerückte Wohngebäudenutzer in der Regel höhere Immissionswerte hinnehmen. Er hat die inzwischen bereits eingetretene Konfliktsituation durch sein Heranrücken ausgelöst, sodass er sich nicht auf die erhöhte Schutzwürdigkeit seiner Wohnnutzung berufen kann. Insoweit gilt die Pflicht zur Rücksichtnahme für die störende ebenso wie für die schutzbedürftige Nutzung.

Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten nach § 50 BImSchG, Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (HI9132289); Bauleitplanung und Städtebaurecht in der Praxis; Stand Produktdatenbank: 22.04.2020, Ausdruck vom 23.04.2020

Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist davon auszugehen, dass die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Werte der TA-Lärm, außerhalb von Gebäuden von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) geringfügig überschritten werden können.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Nutzungen, durch welche Lärmwirkungen auf die geplante Wohnnutzung entstehen.

Dabei handelt es sich um folgende Lärmquellen:

1. Eisenbahnstrecke Magdeburg Berlin

Südöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150m verläuft die Bahnstrecke Magdeburg-Berlin. Durch diese Bahnstrecke besteht eine immissionsseitige Vorbelastung für das geplante Allgemeine Wohngebiet. Diese wurde im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht. Dieses Gutachten liegt der Begründung in der Anlage 03 bei.

Da

- die Wohnbebauung entlang der Parchauer Chaussee südlich der Bahnstrecke bis auf einen Abstand von 50m an die Bahnlinie heranreicht,
- nördlich der Bahn sich direkt eine schutzbedürftige Kleingartennutzung anschließt,
- sowie der Bereich zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie überwiegend bebaut ist,

geht die Stadt Burg davon aus, dass die Beeinträchtigungen durch Bahnlärm keine Erheblichkeit für die geplante Nutzung erreicht.

2. Südlich des Plangebietes stattfindende mischgebietsrelevante Nutzung

Südlich des Plangebietes befindet sich derzeit ein Kfz-Handel für Gebrauchtwagen und Ersatzteile. Von dieser Nutzung gehen keine Emissionen aus, die für diese Nutzung eine gewerbliche Fläche erfordern. Der Betrieb wäre in einem Mischgebiet zulässig. Gemäß Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG ist ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und Mischgebietsnutzung, im Rahmen einer städtebaulichen Nutzung, als geordnet anzusehen. In dem Betrieb findet keine Anlieferung oder Arbeit zu Ruhezeiten oder an Feiertagen

statt. Die Stadt Burg geht davon aus, dass keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung im Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

3. Gewerbliche Nutzungen nördlich des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 230m befindet sich das Betriebsgeländer Firma Gilde GmbH. Der Betrieb baut auf den weiter nördlich befindlichen Flächen Kies im Tagebau ab. An diesem Betriebsstandort wird ausschließlich in Normalschicht, nicht in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) gearbeitet.

Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsstandort befinden sich weitere 4 Wohnstandorte (Einfamilienhäuser). Diese Wohnnutzung war bereits zum Zeitpunkt der Betriebsgenehmigung für den Kiesabbau vorhanden und musste aus diesem Grund im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Betriebsstandort beachtet werden. Das heißt, durch den Anlagenlärm muss sichergestellt werden, dass die für diese Wohnnutzung mischgebietsrelevanten Lärmwerte eingehalten werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des räumlichen Abstandes zum Betriebsstandort sowie der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Wohnbebauung in nördlicher Richtung, keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen der geplanten Nutzung im Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

Damit kann auch in dieser Richtung der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG eingehalten werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden damit keine nichtlösbaren Konflikte ausgelöst.

4. Verkehrslärm der Parchauer Chaussee (K1208)

Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft die Parchauer Chaussee als Kreisstraße. Durch die Verkehrsbelastung dieser Straße besteht eine immissionsseitige Vorbelastung für das geplante Allgemeine Wohngebiet. Diese wurde im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht. Dieses Gutachten liegt der Begründung in der Anlage 03 bei.

Zusammenfassung:

Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten durch die Firma *ECO AKUSTIK* Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben erarbeitet.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird festgestellt, dass für das Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Parchauer Chaussee) und Schienenlärm (Bahnstrecke Magdeburg-Berlin) besteht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr und für Schienenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete jeweils im Tages- und im Nachtzeitraum wie folgt überschritten

	tags	nachts
Orientierungswert nach DIN 18005 für WA	55 db(A)	45 db (A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Schienenlärm	≤ 57 db(A)	≤ 55 db(A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Straßenlärm	≤ 63 db(A)	≤ 55 db(A)

Da es sich bei diesen Orientierungswerten aber lediglich um Anhaltswerte handelt, kann insbesondere in vorbelasteten Bereichen, wie in der beschriebenen Gemeindelage in der Umgebung des Plangebietes, von diesen Werten abgewichen werden.

„Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.“ (schalltechnisches Gutachten durch die Firma *ECO AKUSTIK*)

Diese Vorbelastung wird durch einen Hinweis auf der Planzeichnung (Teil C, Pkt. 7) kenntlich gemacht. Zur Abminderung möglicher Beeinträchtigungen wird die Umsetzung von bauseitigen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderlich. Dazu wurde folgender Hinweis in den Teil C auf der Planzeichnung eingestellt:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Anlage 9 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3 der Begründung) ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen

an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Gewerbelärm in der Umgebung des Plangebietes wird ausgeschlossen.

Das Schalltechnische Gutachten wird der Begründung in der Anlage 03 beigelegt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg also 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 des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

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 die im Plangebiet zu entwickelnde schutzbedürftige Nutzung (Wohnnutzung)
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,	x			Revitalisierung einer Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung eines speziellen Wohnangebotes für Senioren (Barrierefreies Wohnen mit Tieren)
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,	x			Revitalisierung einer Brachfläche mit dem Ziel der Schaffung eines speziellen Wohnangebotes für Senioren (Barrierefreies Wohnen mit Tieren)
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		Planung dient der baulichen Nachnutzung eines bereits in Anspruch genommenen Ge-

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		bietet, Prüfen der Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan zum B-Plan.
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				<i>nicht betroffen</i>
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				<i>nicht betroffen</i>
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		x		Keine Zielaussagen des Landschaftsplanes für Plangebiet vorhanden
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		x		Aussagen zu Wechselwirkungen werden im Umweltbericht getroffen
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		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>

10. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Burg dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.500 m² liegt im Norden des Stadtgebietes Burg an der westlichen Straßenseite der Parchauer Chaussee (K1208), welche das Stadtgebiet mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen das Flurstück 10170 der Flur 11 Gemarkung Burg und liegen in ebenem Gelände.

Das Grundstück wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt. Der Standort verfügt über einen erheblichen baulichen Bestand. Dieser soll zurückgebaut werden.

An das Plangebiet grenzen folgende Flächen an:

- im Süden das Flurstück 10175 – eine kommunale Wegefläche, über die bei Bedarf eine zweite Zufahrt zum Plangebiet erfolgen kann (Sicherung über einen Baulasteneintrag erforderlich), weiter südlich das Grundstück eines Kfz- Ersatzteilhandels sowie Grünlandflächen,
- im Westen Grünlandflächen des Landschaftsraumes,
- im Norden Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung,
- im Osten die Straßenflächen der Parchauer Chaussee und daran angrenzend Grundlandflächen, nach Norden hin Waldflächen.

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Zufahrt von der östlich angrenzenden Kreisstraße „Parchauer Chaussee“ erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der Zielausrichtung der Planung.

Ziel ist es, hier ein speziellen Wohnkonzept für Senioren umzusetzen. Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf dem ländlichen Wohnen, gemeinsam mit Tieren und einer großzügigen Gartennutzung. Weitere Erläuterungen zum Ziel der Planung sind bereits in Pkt. 2 der Begründung enthalten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO soll erreicht werden dass, im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Ziel, das anfallende Niederschlags-

wasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern erfolgt die einschränkende Festsetzung, dass die Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ausschließlich durch versickerungsoffen gestaltete Flächen (z.B. Kfz-Stellflächen und Wege) zulässig ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den, im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe der Gebäude von 10m. Damit wird eine künftige Bebauung in Anlehnung an den derzeit vorhandenen baulichen Bestand ermöglicht. Weiterhin ist eine optimale Ausnutzung der zu überbauenden Grundfläche für die geplante Wohnnutzung möglich. Hier wird insbesondere mit dem Ziel agiert, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ohne dabei einen städtebaulichen Missstand zu erzeugen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können, keine Störung des Landschaftsbildes zu besorgen ist und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Dabei erfolgt die bauliche Orientierung zur Straßenseite hin.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein, um einen flexiblen Umgang mit den Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Zur möglichen Einordnung von Garagen oder Carports sowie Nebenanlagen an der südlichen Grundstücksgrenze, über die Ausnahmeregelung gem. § 23 (5) BauNVO hinaus, wurde die Baugrenze in diesem Bereich direkt an den Geltungsbereich (Grundstücksgrenze) gelegt.

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

Im Bebauungsplan werden, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen, folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3 m, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher ca. 2 m).

Ziel dieser Maßnahme ist die Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens. Gleichzeitig stellen diese Pflanzmaßnahmen die Kompensation des bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffes dar.

Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin sowie eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen durch eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen Bestand an überwiegend Nadelbäumen sowie 6 Laubbäumen. Im Zuge der Planung soll insbesondere der Erhalt sowie der Laubgehölze angestrebt werden. Da dies bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht vollumfänglich erfolgen kann, sind die Laubbäume, welche nicht erhalten werden können, durch die Pflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen. Die entsprechenden Pflanzqualitäten für Neu- und Ersatzpflanzungen wurden festgesetzt.

10.5. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg nicht getroffen.

11. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ befinden sich keine Flächen, die eine Kennzeichnungspflicht gem. § 9 (5) BauGB auslösen.

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

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

13. Erschließung

13.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine bereits vorhandene und ausgebaute Zufahrt an die kommunale Straße „Parchauer Chaussee Siedlung“ angebunden und wird über diese Anbindung verkehrlich erschlossen. Sollte es bei der Umsetzung der Planung erforderlich werden, kann eine zweite Zufahrt über die kommunale Wegefläche des Flurstückes 10175 erfolgen. Voraussetzung dafür ist, die Eintragung einer Baulast für diese Nutzung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den Grundstücksflächen des Plangebietes vorgesehen.

13.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über den bedarfsgerechneten Ausbau einer vollbiologischen Kläranlage mit Untergrundverrieselung entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten und dezentral zu versickert werden.

13.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

Ein Trinkwasseranschluss des Plangebietes ist bereits vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung stehen mehrere Unterflurhydranten im Bereich des Plangebietes zu Verfügung. Für den Unterflurhydranten an der Einfahrt zur Pension Eschenhof wurden am 16.12.2019 folgende Messergebnisse ermittelt:

Ruhedruck: 5,5 bar

Fließdruck: 1,9 bar bei 37,9 m³/h.

Es befinden sich im Umkreis von 300 Metern 2 weitere Unterflurhydranten mit ähnlichen Durchflusswerten. Die Gesamtheit der Durchflussmengen entspricht den erforderlichen Richtwerten für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden.

13.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bereits vorhandenen Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH.

In der Stellungnahme der Stadtwerke Burg GmbH im Planverfahren vom 12.11.2020 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen, der bei der Umsetzung der Planung beachtet werden sollte:

„Quer über das Baufeld verläuft der, das Objekt Parchauer Chaussee 5 mit Gas versorgende Hausanschluss. Diese Lage ist historisch bedingt, da das Nachbarflurstück 10168 und die 10170 zur Errichtung des Gas HA's einen gemeinsamen Eigentümer hatten und eine wirtschaftliche Einheit waren. Daher ist der Gas-HA nicht grundbuchrechtlich gesichert und in der Lage der Trasse nicht zeitgemäß.

Hier sollte ein Rückbau und Herstellung eines neuen Gas-Hausanschlusses für die Hausnummer 5 mit Straßenquerung der Parchauer Chaussee erfolgen. Im Straßenkörper der Parchauer Chaussee befindet sich eine Gasversorgungsleitung MD 150St.“

13.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

14. Allgemeine Hinweise zum Planvollzug

Im Teil C auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung übernommen, werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

1. Archäologische Bodenfunde

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Die Anzeige hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land zu erfolgen.

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

2. 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.

3. Belange des Artenschutzes

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.

Bei Rückbaumaßnahmen sind Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

4. grünordnerische Belange

Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

5. Versorgungsleitungen

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

6. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

7. Immissionsschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Parchauer Chaussee) und Schienenlärm (Bahnstrecke Magdeburg-Berlin). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr und für Schienenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete jeweils im Tages- und im Nachtzeitraum wie folgt überschritten

	tags	nachts
Orientierungswert nach DIN 18005 für WA	55 db(A)	45 db (A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Schienenlärm	≤ 57 db(A)	≤ 55 db(A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Straßenlärm	≤ 63 db(A)	≤ 55 db(A)

Ausführungen dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan Pkt.9 sowie der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Anlage 9 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3 der Begründung) ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

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

16. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht getroffen werden.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie die Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB des Vorhabenträgers mit der Stadt Burg, sodass der Stadt Burg keine Kosten entstehen.

17. Planungsstand

Der Stadtrat Burg hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg gefasst.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg zwischen der Stadt Burg und dem Vorhabenträger erfolgte im Mai 2020.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Planverfahren erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Burg sowie auf der Internetseite der Stadt vom 07.07.2020 bis 22.07.2020. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 19 vom 29.06.2020 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 24.06.2020 bis 21.07.2020 durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im Planverfahren erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung Burg sowie auf der Internetseite der Stadt vom 19.10.2020 bis 20.11.2020. Diese wurde im Amtsblatt Nr. 31 vom 09.10.2020 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2020.

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

18. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a-i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von den konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

19. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

19.1. Planungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB und Planungsziele

Das Grundstück des Plangebietes „Eschenhof“ mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Kernstadt Burg an der Parchauer Chaussee (K 1208), welche die Kernstadt mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Das Gelände wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt und verfügt aus dieser Vornutzung heraus über einen erheblichen baulichen Bestand. Dieser steht derzeit leer.

Das Grundstück fügt sich in die bereits vorhandene überwiegende Wohnnutzung entlang der Parchauer Chaussee ein.

Auslöser der Planung sind die Bestrebungen des Grundstückseigentümers, im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte zu errichten. Diese Wohnanlage soll durch das spezielle Wohnkonzept „Wohnen mit Tieren“ ein neues und im ländlichen Bereich nachgefragtes Wohnungsangebot schaffen. Geplant sind barrierefreie Gebäude mit ca. 30 seniorengerechten Wohnungen (ca. 45-55 m² je WE), 2 Wohngemeinschaften für 8-10 Bewohner und ausreichend Gemeinschaftsflächen. Ergänzt wird diese Nutzung durch einen großzügigen Gartenbereich sowie ein evtl. ein Café bzw. Begegnungsraum für die Bewohner.

Die Grundstücksnutzung soll sich dem ländlichen Wohnen annähern und vielfältige Möglichkeit der Freiraum und Gartennutzung und -bewirtschaftung für die Bewohner eröffnen. Insbesondere soll im Sinne einer Hobbytierhaltung ermöglicht werden, hier gemeinsam mit eigenen oder Haustieren des Wohnprojektes (z.B. Katzen, Hunden, Ziegen, Schafen oder Kleintieren wie Hühnern, Kaninchen) zu leben.

In dieses Konzept soll die Erhaltung des Scheunengebäudes im nördlichen Grundstücksbereich entsprechend einbezogen werden.

Dieses Wohnangebot ist an einen Standort am Ortsrand oder im dörflichen Bereich gebunden und unterscheidet sich damit von städtischen Wohnangeboten, z.B. im Stadtgebiet Burg. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet für das Projekt ausgewählt. Er bietet neben einem ländlichen Bezug auch bereits vorhandene Gebäude, die nachgenutzt werden können, ein ausreichend großes Grundstück sowie den direkten Bezug zum umgebenden Landschaftsraum.

Die Bebauung entlang der Parchauer Chaussee nimmt nicht mehr an der im Zusammenhang bebauten Ortslage (gem. § 34 BauGB) der Stadt Burg teil. Aus diesem Grund soll die geplante bauliche Entwicklung des Standortes über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Aus Sicht der Stadt Burg wird mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines bereits erschlossenen, aber brach liegenden Standortes, ohne für eine erforderliche Erweiterung baulicher Nutzungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich geordneten und nachhaltigen Revitalisierung des Grundstückes im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Burg; im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- zur effektiven Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen,
- zur Erweiterung des Angebotes an seniorengerechten Wohnungen im Stadtgebiet.

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).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ erfolgt im klassischen Bebauungsplanverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie einer formellen Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

19.2. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

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

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Burg dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.500 m² liegt im Norden des Stadtgebietes Burg an der westlichen Straßenseite der Parchauer Chaussee (K1208), welche das Stadtgebiet mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen das Flurstück 10170 der Flur 11 Gemarkung Burg und liegen in ebenem Gelände.

Das Grundstück wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt. Der Standort verfügt über einen erheblichen baulichen Bestand.

An das Plangebiet grenzen folgende Flächen an:

- Im Süden das Flurstück 10175 – eine kommunale Wegefläche, über die bei Bedarf eine zweite Zufahrt zum Plangebiet erfolgen kann (Sicherung über einen Baulasteneintrag erforderlich), weiter südlich das Grundstück eines Kfz- Ersatzteihandels sowie Grünlandflächen,
- im Westen Grünlandflächen des Landschaftsraumes,
- im Norden Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung,
- im Osten die Straßenflächen der Parchauer Chaussee und daran angrenzend Grundlandflächen, nach Norden hin Waldflächen.

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Zufahrt von der östlich angrenzenden Kreisstraße „Parchauer Chaussee“ erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der Zielausrichtung der Planung.

Ziel ist es, hier ein spezielles Wohnkonzept für Senioren umzusetzen. Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf dem ländlichen Wohnen, gemeinsam mit Tieren und einer großzügigen Gartennutzung. Weitere Erläuterungen zum Ziel der Planung sind bereits in Pkt. 19.1 des Umweltberichtes enthalten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO soll erreicht werden dass, im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern erfolgt die einschränkende Festsetzung, dass die Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ausschließlich durch versickerungsoffen gestaltete Flächen (z.B. Kfz-Stellflächen und Wege) zulässig ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den, im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe der Gebäude von 10m. Damit wird eine künftige Bebauung in Anlehnung an den derzeit vorhandenen baulichen Bestand ermöglicht. Weiterhin ist eine optimale Ausnutzung der zu überbauenden Grundfläche für die geplante Wohnnutzung möglich. Hier wird insbesondere mit dem Ziel

agiert, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ohne dabei einen städtebaulichen Missstand zu erzeugen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können, keine Störung des Landschaftsbildes zu besorgen ist und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

Aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes und der ehemals ausgeübten Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Weiterhin ist festzustellen, dass im Zuge der Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe 654 m² mehr in Anspruch zu nehmende Grundfläche (über den derzeitigen Bestand hinausgehend) planungsrechtlich zulässig ist, was jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebietes (5.483 m²) einen Anteil von lediglich 12% ausmacht. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Darüber hinaus wurden seitens der Stadt Burg Festsetzungen getroffen, um den planungsrechtlich begründeten Eingriff im Plangebiet auszugleichen (Eingriffsausgleichsbilanz siehe Grünordnungsplan in der Anlage 1 zur Begründung).

19.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird den Bauherren lediglich ein für die Realisierung künftiger Vorhaben städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt.

Deshalb ist festzustellen, dass allein durch die Festsetzung der Baugrenze keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst werden.

19.2.4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplan werden, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen, folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3 m, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher ca. 2 m).

Ziel dieser Maßnahme ist die Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens. Gleichzeitig stellen diese Pflanzmaßnahmen die Kompensation des bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffes dar.

Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin sowie eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen durch eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen Bestand an überwiegend Nadelbäumen sowie 6 Laubbäumen. Im Zuge der Planung soll insbesondere der Erhalt sowie der Laubgehölze angestrebt werden. Da dies bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht vollumfänglich erfolgen kann, sind die Laubbäume, welche nicht erhal-

ten werden können, durch die Pflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen. Die entsprechenden Pflanzqualitäten für Neu- und Ersatzpflanzungen wurden festgesetzt.

Diese Festsetzungen erzeugen, obwohl sie zum Teil in den derzeit vorhandenen Bestand bzw. die gegenwärtige Nutzung eingreifen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern tragen zu deren Verbesserung und Aufwertung bei. Sie unterstützen damit das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

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

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart		Fläche	=	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon: überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,4 = 2.193 m ²	ca.	5.483 m ²	=	100 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca.	5.483 m²	=	100,0%

20. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

20.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Burg.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet durch die einschränkende Festsetzung einer zu überbauenden Grundfläche von insgesamt max. 2.193 m², von zusätzlich versickerungsoffen zu befestigenden Flächen von max. 1.096 m² und die damit verbleibende Durchgrünung der Grundstücksflächen bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von 5.483 m² (ca. 40%),
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO die einen geringen zusätzlichen Flächenverbrauch (über den Bestand hinausgehend) von nur 12% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches verursachen,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs des planbegründeten Eingriffs durch Festsetzungen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der Gehölzstrukturen.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

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)

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPK LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG)

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

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit seinen Änderungen

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

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

20.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Burg beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzungen im Plangebiet im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes langfristig zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
 - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
 - der Ergebnisse der erarbeiteten Eingriffsausgleichbilanzierung,
 - der Ergebnisse der schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan,
 - der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden,
- unter Beachtung der seitens der Stadt Burg städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

21. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

21.1. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für den Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg,
- Flächennutzungsplan der Stadt Burg,
- Landschaftsplan der Stadt Burg,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Burg gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer den o.a. Unterlagen folgende, weitere Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden:

- Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Burg im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

21.2. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<u>Schutzgüter</u>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
<u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u>		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x

Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität, betroffen sind. Das hängt mit der Größe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der besonderen Struktur des Plangebietes auch im Hinblick auf das unmittelbare Umfeld zusammen.

21.3. Betroffenheit von Schutzgebieten durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete in der näheren Umgebung durch die Planung betroffen.

In der weiteren Umgebung befinden sich folgende naturschutzfachliche Schutzgebiete:

- Biosphärenreservat „Mittelelbe“ – westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.500m
- Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet „Bürgerholz bei Burg“ (FFH 0040)- nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2.300m.

Aufgrund

- des erheblichen räumlichen Abstandes zu diesen Schutzgebieten,
- der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,5 ha),
- der bereits vorhandenen baulichen Vorbelastung des Bereiches sowie der hier bereits ausgeübten Wohn- und Erholungsnutzung,
- sowie der geplanten Wohnnutzung, welche keine erheblichen Beeinträchtigungen (Emissionen) auf die Umgebung auslöst,

kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass diese Schutzgebiete durch die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht betroffen sein werden.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäudeensemble sind durch die Planung nicht betroffen.

21.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt die derzeitige vorhandene Standortsituation einer städtebaulichen Brachfläche mit erheblichem baulichen Bestand erhalten. Aufgrund der Lage im Außenbereich wäre keine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet weder für Nebenanlagen, noch für Hauptbaukörper möglich. Der Bauzustand der Gebäude im Baugebiet würde sich ungenutzt weiter deutlich verschlechtern. Die desolaten Gebäude würden künftig Gefahrenquellen darstellen.

Durch das fehlende, städtebaulich abgesicherte Gesamtkonzept, würden zukünftig zu genehmigende Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB bewertet werden müssen und damit größtenteils nicht genehmigungsfähig sein.

Die Chance zur langfristigen Nachnutzung dieses ohnehin baulich vorbelasteten Standortes wäre in Frage gestellt. Das geplante Wohnprojekt würde ggf. an anderer Stelle, auf bisher unverbauten Flächen und unter Inanspruchnahme von unverbrauchtem Landschaftsraum (z.B. landwirtschaftlichen Flächen) entwickelt werden müssen.

Hinsichtlich des Umweltzustandes im Plangebiet selbst, wären kurz- und mittelfristig keine veränderten Bedingungen zu erwarten. Die Gebäude würden verfallen. Es würden sich ruderal Biotopstrukturen ausbilden. Durch Sukzession würden sich verschiedene Gehölzstrukturen ansiedeln und entwickeln.

21.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

21.5.1. Grenzen des Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wurde auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung relevanten Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen,
- Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum,
- Artenschutzrechtliche Belange.

21.5.2. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen zur Verfügung:

- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg,
- Flächennutzungsplan der Stadt Burg,
- Landschaftsplan der Stadt Burg,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
- Schalltechnische Prognose.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ der Stadt Burg wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

21.5.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 2 der Begründung*),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie aus Sicht der Stadt Burg im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die

Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening /Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Burg im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung der Schutzgutbetroffenheit und die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt sowie der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt.

21.5.4. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeinen Beschreibungen zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter werden als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind derzeit jedoch nicht zu erkennen.

21.5.5. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Lage außerhalb des Ortes und der bislang privat genutzten Flächen, keinen hohen Stellenwert für die Erholungsnutzung für die Einwohner von Burg oder Umgebung. Das Gebiet war der Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die baulich vorbelastete Fläche für eine Nutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich entwickelt werden. Geplant ist ein Wohnprojekt für Senioren mit thematischem Bezug zur ländlichen Umgebung. Damit stehen die Grundstücksflächen den jeweiligen Bewohnern langfristig zur Wohnnutzung zur Verfügung. Das bedarfsgerechte Angebot an barrierefreiem Wohnraum in Burg wird durch die geplante Wohnanlage verbessert und erweitert.

Eine Nutzung durch die der Allgemeinheit ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen, da die Flächen weder bisher öffentlich verfügbar waren, noch sein werden.

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bebauten Flächen bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet.

Die übrigen Flächen werden als Grünflächen mehr oder weniger intensiv genutzt. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine größeren Still- oder Fließgewässer.

Den Bereichen mit Bebauung sowie den privaten Verkehrsflächen sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet im Bereich der Grünflächen anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Dies soll auch im Rahmen der künftigen baulichen Nutzung weiterhin erfolgen.

Damit entspricht die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Größe (0,5 ha) und seiner konkreten, naturräumlichen Lage nördlich der Ortslage Burg im innerhalb eines bebauten Bereiches entlang der Parchauer Chaussee keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr der Ortslage.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist diese Funktion bereits derzeit eingeschränkt. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht weiter verschärft. Es wurden ausreichende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und damit aktiv positiv auf das Kleinklima einzuwirken. Es kann eingeschätzt werden, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten ist.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen basiert auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt sowie der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere den Darstellungen des Grünordnungsplanes als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die hpnV diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume kann derzeit eine allgemeine Bedeutung zugeordnet werden. Der Stadt Burg liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der Lage des Plangebiets in der Ebene, umgeben von überwiegend baulich genutzten Flächen, als gering einzustufen. Ein Bestand an dominanten Hauptgebäuden im Plangebiet ist bereits vorhanden. Die Siedlung wird seit der Errichtung der Gebäude als bebautes Gebiet im Landschaftsraum wahrgenommen. Dieser Zustand wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Höhenentwicklung neuer Gebäude im Plangebiet wird sich künftig am Bestand orientieren. Damit ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

21.5.6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von **vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen** im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei einer Ortsbegehung wurde das Plangebiet mit den vorhandenen Biotopstrukturen auf mögliche Vorkommen geschützter Arten hin untersucht und das Quartierpotenzial beurteilt. Es erfolgte keine explizite Artenerfassung. In der weiteren Untersuchung wird deshalb in einem sogenannten worst case Szenario untersucht, welche geschützten Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Fledermäuse/ Vögel

Im Plangebiet befinden sich leer stehende Gebäude sowie ein Altbaumbestand an Laubbäumen. Ein Vorkommen an Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird ein Abriss der Bausubstanz sowie ein teilweises Entfernen des Baumbestandes ausgelöst.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Aufnahme eines Hinweises zur artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung bei Baumentnahmen sowie Rückbaumaßnahmen im Plangebiet in die Planunterlage.

Hier sind im Einzelfall, bei geplanten Rückbau oder Umnutzungsvorhaben, Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen und im Ergebnis dieser Untersuchungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

Der im bzw. angrenzend an das Plangebiet vorhandene Gehölzbestand lässt ein Vorkommen von Brutplätzen von Singvögeln vermuten.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann durch die nachfolgend benannte *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme* ausgeschlossen werden, da keine wesentliche Beseitigungen eines Gehölzbestandes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis auf einzelne Gehölze, ausgelöst werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme:

Durch ein Verbot von Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (30. September bis 01. März) gem. § 39 (5) BNatSchG wird sichergestellt, dass diese nicht durch baubedingte Wirkungen des Vorhabens betroffen werden.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund der erheblichen Entfernung zu Still – und Fließgewässern und der angrenzend vorhandenen baulichen Vorbelastung ausgeschlossen werden.

Insekten

Aufgrund der baulichen Nutzung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist nicht davon auszugehen, dass ein Vorkommen von geschützten Insektenarten auf den Flächen des Plangebietes zu verzeichnen ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Insekten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die Planung nur schrittweise umgesetzt werden wird. Ca. 40% der Gesamtflächen des Plangebietes bleiben als Grünflächen mit verschiedenen Lebensräumen bestehen. Damit verringert sich der Grünflächenanteil im Plangebiet bei der Umsetzung der Planung nur unwesentlich. Aus diesem Grund stände einem möglichen Vorkommen von geschützten Insekten immer noch ein ausreichender Ausweichraum zur Verfügung.

Dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die o.a. und geeigneten **Minderungsmaßnahme** begegnet werden. Die Notwendigkeit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

21.5.7. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins

Mit der langfristig gesicherten Nutzung der bereits bebauten Flächen des Plangebiets erfolgt keine Neuinanspruchnahme und keine umweltrelevante Beeinträchtigung von bisher unberührtem Landschaftsraum.

21.5.7.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Es ist davon auszugehen, dass neben den Flächen für neu zu errichtende bauliche Anlagen und Zuwegungen auch Teile der eigentlich nicht bebaubaren Fläche im Plangebiet vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden

u.U. durch Baumaschinen verdichtet; dieser Eingriff ist aber nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.

Die baulichen Anlagen im Mischgebiet werden überwiegend im Bereich der bereits durch Überbauung vorbelasteten Flächen errichtet werden. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird bei der Umsetzung der Planung insgesamt um 127 m² verringert.

Die gesamte übrige Fläche werden versickerungsoffen befestigt oder als private Grünfläche gestaltet bzw. gemäß den Textlichen Festsetzungen bzw. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt.

Der planbedingte Eingriff wird durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen werden auf Grund der vorhandenen ebenen Geländesituation nur in einem geringen Umfang Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau erforderlich sein. Die bleibenden Eingriffe sind Bestandteil der Kompensationsbilanz; temporär erforderliche Maßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zurückzubauen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nachzeitigem Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer und Abfallstoffe unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort sowie der standortbezogenen Nutzung bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen.

Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen.

Beim in Rede stehenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung werden die temporär begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Größere und gleichzeitig stattfindende Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

21.5.7.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 0,5 ha. Der Versiegelungsgrad wird in diesem Teil des Plangebietes – wie bereits erwähnt – durch die geplanten baulichen Anlagen insgesamt verringert, da eine bauliche Vorbelastung des Standortes bereits gegeben ist. Die übrige

gen Flächen werden als versickerungsoffene Flächen befestigt und als private Grünfläche bepflanzt und gestaltet bzw. entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt und gepflegt.

Der planbedingte Eingriff wurde durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und wird durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (Eingriffsausgleichsbilanz). In den nicht bebaubaren Grundstücksflächen bleiben die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kann es zwar zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen; durch die lockeren Bebauung und hohen Durchgrünung des Plangebietes sind negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage jedoch nicht zu besorgen. Das Gebiet ist seit über 30 Jahren bereits bebaut. Durch wird die Bebauung zwar langfristig aufrecht erhalten werden, es wird aber keine neue klimarelevante Situation geschaffen, welche eine wesentliche Beeinträchtigung der Ortslage bedingt.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Durch die, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige geringere Versiegelung des Plangebietes im Vergleich zum Bestand erhöht sich die, für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche. Das unbelastete Oberflächenwasser im Plangebiet soll weiterhin zurückgehalten und versickert werden. Dadurch wird das Schutzgut Wasser *nicht erheblich* beeinträchtigt.

Darüber hinaus kann ein nicht unerheblicher Teil des derzeit im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers weiterhin über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet, welche sich am bereits vorhandenen baulichen Bestand orientiert wird sichergestellt, dass keine landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit kein landschaftsbildwirksamer Eingriff künftiger Planvorhaben zu besorgen sind.

5. Arten und Lebensräume

Mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu besorgen sind.

Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen durch die Planung können ausgeschlossen werden.

Der Stadt Burg liegen zum aktuellen Zeitpunkt des Planverfahrens keine Kenntnisse über das Vorkommen von Arten vor, für die eine Gefährdung hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht. Zusätzlich dazu wurden, auf der Grundlage eines worstcase Szenarios, artenschutzrechtliche Maßnahmen benannt und in die Hinweise auf die Planunterlage eingestellt.

21.5.7.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Abwässer

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine vollbiologische Kläranlage mit Untergrundverrieselung entsorgt.

Alle anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer sollen auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

Eine Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

2. Erschütterungen

Betriebsbedingte Erschütterungen oder Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung werden bei der Umsetzung der Planung nicht verschärft. Im Plangebiet sind Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigende Nutzungen zulässig. Diese sind überwiegend am Standort bereits vorhanden. Emissionen werden hauptsächlich von an- und abfahrendem Pkw- Verkehr verursacht, der sich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer beschränkt.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Beleuchtung des Geländes ist nicht vorgesehen.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb, insbesondere den Nutzerverkehr, ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Festsetzungen kein signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen hervorrufen werden.

Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik jedoch einzuhalten, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann.

21.5.8. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt in der Summe keine zusätzliche Inanspruchnahme von versickerungsoffener Bodenflächen durch Gebäude und Erschließungsanlagen. Das Plangebiet ist bereits derzeit bebaut. Werden künftig an anderer Stelle im Plangebiet bauliche Anlagen errichtet, bleibt die festgesetzte zu versiegelnde Fläche jedoch auf 2.193 m² begrenzt, das sind 127 m² weniger als derzeit vorhanden.

Die betroffenen Flächen weisen keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme auf. Es handelt sich nicht um Flächen:

- die innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes liegen,
- innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten liegen,
- für die Altlastenverdacht besteht,
- auf denen besonders geschützte Biotope gem. § 18 ThürNatG oder besonders schützenswerte Tier- oder Pflanzengesellschaften vorkommen.

21.5.9. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

21.5.10. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Nutzung des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten. Das Grundstück ist bereits in das Abfall- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert. Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen.

21.5.11. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) schließt die Errichtung von Störfallbetrieben oder erheblich emittierenden Gewerbebetrieben aus.

21.5.12. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die angrenzenden Bereiche der Ortslage Burg verfügen nicht über Gebiete oder Nutzungen mit spezieller Umweltrelevanz oder mit Umweltproblemen in Bezug auf die Nutzung natürlicher Ressourcen.

21.5.13. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der langfristigen Sicherung bzw. Erneuerung der Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

21.5.14. Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung einer Bebauung im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

21.6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts auch auf die entsprechenden Ausführungen im Grünordnungsplan und in der Begründung verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen insbesondere auch im Hinblick auf die Effekte zur Minimierung und zum Ausgleich detailliert erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

21.7. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits baulich vorbelasteten Standort handelt, welcher langfristig planungsrechtlich entwickelt werden soll und sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, bestehen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits ausgebaut. Die Planinhalte zielen lediglich auf eine Nutzungsänderung im Gebiet sowie die Möglichkeit zur Neuerrichtung von Gebäuden nach Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen ab.

Die vorliegende Planung dient damit der ressourcenschonenden Nachnutzung des bereits baulich vorbelasteten Standortes. Planungsalternativen wären mit einem erheblichen Flächenmehrverbrauch sowie mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden. Dies liegt nicht im städtebaulichen Interesse der Stadt Burg.

22. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB und eine Eingriffsausgleichsbilanzierung (GOP) erarbeitet. Diese werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

23. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

24. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung im Zuge der Umsetzung der Planung bezieht sich auf eine Kontrolle zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet durch die Stadt Burg.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Burg gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Stadt Burg wird jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

25. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch bei Umsetzung des Bebauungsplanes Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch, unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, der Ausgleichsmaßnahmen und dem Ablauf einer gewissen Wachstumszeit bei den Pflanzmaßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten. Aus diesen Gründen wird die Planung durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Stadt Burg städtebauliche Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

26. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Burg, Dezember 2020

Anlage 1:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 112 "Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg mit Eingriffsausgleichsbilanzierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	2
3.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen	3
3.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	3
3.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	3
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	4
3.4.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.....	4
4.	Schutzgebiete	5
5.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	5

Anlagenverzeichnis

Anlage : Zeichnerische Darstellung der Biotopstrukturen Bestand
 Zeichnerische Darstellung der Biotopstrukturen Planung

1. Vorbemerkungen

Das Grundstück des Plangebietes „Eschenhof“ mit einer Größe von ca. 0,5 ha befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Kernstadt Burg an der Parchauer Chaussee (K 1208), welche die Kernstadt mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Das Gelände wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt und verfügt aus dieser Vornutzung heraus über einen erheblichen baulichen Bestand. Dieser steht derzeit leer.

Das Grundstück fügt sich in die bereits vorhandene überwiegende Wohnnutzung entlang der Parchauer Chaussee ein.

Auslöser der Planung sind die Bestrebungen des Grundstückseigentümers, im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte zu errichten. Diese Wohnanlage soll durch das spezielle Wohnkonzept „Wohnen mit Tieren“ ein neues und im ländlichen Bereich nachgefragtes Wohnungsangebot schaffen. Geplant sind barrierefreie Gebäude mit ca. 30 seniorengerechten Wohnungen (ca. 45-55 m² je WE), 2 Wohngemeinschaften für 8-10 Bewohner und ausreichend Gemeinschaftsflächen. Ergänzt wird diese Nutzung durch einen großzügigen Gartenbereich sowie ein evtl. ein Café bzw. Begegnungsraum für die Bewohner. Die Grundstücksnutzung soll sich dem ländlichen Wohnen annähern und vielfältige Möglichkeiten der Freiraum- und Gartennutzung und -bewirtschaftung für die Bewohner eröffnen. Insbesondere soll im Sinne einer Hobbytierhaltung ermöglicht werden, hier gemeinsam mit eigenen oder Haustieren des Wohnprojektes (z.B. Katzen, Hunden, Ziegen, Schafen oder Kleintieren wie Hühnern, Kaninchen) zu leben.

In dieses Konzept soll die Erhaltung des Scheunengebäudes im nördlichen Grundstücksbereich entsprechend einbezogen werden.

Dieses Wohnangebot ist an einen Standort am Ortsrand oder im dörflichen Bereich gebunden und unterscheidet sich damit von städtischen Wohnangeboten, z.B. im Stadtgebiet Burg. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet für das Projekt ausgewählt. Er bietet neben einem ländlichen Bezug auch bereits vorhandene Gebäude, die nachgenutzt werden können, ein ausreichend großes Grundstück sowie den direkten Bezug zum umgebenden Landschaftsraum.

Die Bebauung entlang der Parchauer Chaussee nimmt nicht mehr an der im Zusammenhang bebauten Ortslage (gem. § 34 BauGB) der Stadt Burg teil. Aus diesem Grund soll die geplante bauliche Entwicklung des Standortes über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Aus Sicht der Stadt Burg wird mit der langfristigen Revitalisierung und Inwertsetzung eines bereits erschlossenen, aber brach liegenden Standortes, ohne für eine erforderliche Erweiterung baulicher Nutzungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen oder einen neuen Standort an anderer Stelle zu entwickeln, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Der Standort ist komplett erschlossen. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

2. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Harz und südliches Harzvorland" (Landkreis Sangerhausen) vom 18.09.1995
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt
- FFH – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- Empfehlungen der LANA zu „Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Natura 2000 – Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)“
- Schutzgebietssystem NATURA 2000 Land Sachsen Anhalt

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 5.500 m² liegt im Norden des Stadtgebietes Burg an der westlichen Straßenseite der Parchauer Chaussee (K1208), welche das Stadtgebiet mit dem Ortsteil Parchau verbindet. Die Flächen des Geltungsbereiches umfassen das Flurstück 10170 der Flur 11 Gemarkung Burg und liegen in ebenem Gelände.

Das Grundstück wurde ehemals als Pension mit Ferienwohnungen und Campingplatz genutzt. Der Standort verfügt über einen erheblichen baulichen Bestand.

An das Plangebiet grenzen folgende Flächen an:

- Im Süden das Flurstück 10175 – eine kommunale Wegefläche, über die bei Bedarf eine zweite Zufahrt zum Plangebiet erfolgen kann (Sicherung über einen Baulasteneintrag erforderlich), weiter südlich das Grundstück eines Kfz- Ersatzteilhandels sowie Grünlandflächen,
- im Westen Grünlandflächen des Landschaftsraumes,
- im Norden Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung,
- im Osten die Straßenflächen der Parchauer Chaussee und daran angrenzend Grünlandflächen, nach Norden hin Waldflächen.

Südlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m verläuft die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin.

Das Plangebiet wird über eine bestehende Zufahrt von der östlich angrenzenden Kreisstraße „Parchauer Chaussee“ erschlossen.

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

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der Zielausrichtung der Planung.

Ziel ist es, hier ein speziellen Wohnkonzept für Senioren umzusetzen. Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf dem ländlichen Wohnen, gemeinsam mit Tieren und einer großzügigen Gartennutzung. Weitere Erläuterungen zum Ziel der Planung sind bereits in Pkt. 2 der Begründung enthalten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, bebaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO soll erreicht werden dass, im Sinne der Nachverdichtung und optimalen Ausnutzung der bereits baulich vorbelasteten Bereiche, die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern erfolgt die einschränkende Festsetzung, dass die Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ausschließlich durch versickerungsoffen gestaltete Flächen (z.B. Kfz-Stellflächen und Wege) zulässig ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den, im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe der Gebäude von 10m. Damit wird eine künftige Bebauung in Anlehnung an den derzeit vorhandenen baulichen Bestand ermöglicht. Weiterhin ist eine optimale Ausnutzung der zu überbauenden Grundfläche für die geplante Wohnnutzung möglich. Hier wird insbesondere mit dem Ziel agiert, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ohne dabei einen städtebaulichen Missstand zu erzeugen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können, keine Störung des Landschaftsbildes zu besorgen ist und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im zeichnerischen Teil mittels großzügig festgesetzter Baugrenzen. Dabei erfolgt die bauliche Orientierung zur Straßenseite hin.

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

Im Bebauungsplan werden, Bezug nehmend auf den in Teilbereichen bereits vorhandenen Bestand an Laubgehölzen, folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3 m, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher ca. 2 m).

Ziel dieser Maßnahmen ist die Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens. Gleichzeitig stellen diese Pflanzmaßnahmen die Kompensation des bei der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffes dar.

Geplant ist die Abgrenzung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin sowie eine dauerhafte ökologische Aufwertung der Flächen durch eine Erweiterung der Lebensräume und Nahrungsbiotope für Insekten und Vögel.

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen Bestand an überwiegend Nadelbäumen sowie 6 Laubbäumen. Im Zuge der Planung soll insbesondere der Erhalt sowie der Laubgehölze angestrebt werden. Da dies bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht vollumfänglich erfolgen kann, sind die Laubbäume, welche nicht erhalten werden können, durch die Pflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen. Die entsprechenden Pflanzqualitäten für Neu- und Ersatzpflanzungen wurden festgesetzt.

Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.

Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe

- Spitz-Ahorn	- (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn	- (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche	- (Carpinus betulus)
- Rotbuche	- (Fagus sylvatica)
- Esche	- (Fraxinus excelsior)
- Trauben-Eiche	- (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche	- (Quercus robur)
- Silber-Weide	- (Salix alba)
- Winter-Linde	- (Tilia cordata)
- Sommer-Linde	- (Tilia platyphyllos)
- Berg-Ulme	- (Ulmus glabra)

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe

- Feld-Ahorn	- (Acer campestre)
- Schwarz-Erle	- (Alnus glutinosa)
- Sand-Birke	- (Betula pendula)
- Holzapfel	- (Malus sylvestris)

- Vogelkirsche	-	(Prunus avium)
- Wild-Birne	-	(Pyrus pyraeaster)
- Sal-Weide	-	(Salix caprea)
- Bruch-Weide	-	(Salix fragilis)
- Echte Mehlbeere	-	(Sorbus aria)
- Eberesche	-	(Sorbus aucuparia)
- Elsbeere	-	(Sorbus torminalis)
- Kornelkirsche	-	(Cornus mas)
- Felsenbirne	-	(Amelanchier lamarckii)

Obstbäume in Sorten (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

Sträucher

- Roter Hartriegel	-	(Cornus sanguinea)
- Hasel	-	(Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn	-	(Crataegus laevigata)
- Schlehe, Schwarzdorn	-	(Prunus spinosa)
- Kreuzdorn	-	(Rhamnus cathartica)
- Trauben-Holunder	-	(Sambucus racemosa)
- Berberitze	-	(Berberis vulgaris)
- Rote Heckenkirsche	-	(Lonicera xylosteum)
- Feld-Rose	-	(Rosa arvensis)
- Hund-Rose	-	(Rosa canina)
- Wein-Rose	-	(Rosa rubiginosa)
- Purpur-Weide	-	(Salix purpurea)
- Pfaffenhütchen	-	(Euonymus europaeus)

4. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebieten. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete ausgewiesen.

In der weiteren Umgebung befinden sich folgende naturschutzfachliche Schutzgebiete:

- Biosphärenreservat „Mittelelbe“ – westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1.500m
- Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet „Bürgerholz bei Burg“ (FFH 0040)- nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2.300m.

Aufgrund

- des erheblichen räumlichen Abstandes zu diesen Schutzgebieten,
- der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,5 ha),
- der bereits vorhandenen baulichen Vorbelastung des Bereiches sowie der hier bereits ausgeübten Wohn- und Erholungsnutzung,
- sowie der geplanten Wohnnutzung, welche keine erheblichen Beeinträchtigungen (Emissionen) auf die Umgebung auslöst,

kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass diese Schutzgebiete durch die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht betroffen sein werden.

5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die im folgenden erarbeitete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt) in der zur Zeit der Planaufstellung gültigen Fassung erarbeitet.

Zuerst erfolgte die flächenmäßige Erfassung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und deren Bewertung durch das Wertpunktesystem mit max. 30 ökologischen Wertpunkten.

Im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde, auf der Grundlage des ermittelten Biotopwertbestandes versucht, mit Hilfe planerischer Festsetzungen das Planungsziel durch einen möglichst minimalen Eingriff zu erreichen. Die Bewertung des im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum ist im Rahmen der Bewertungstabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie durch einen zeichnerischen Teil der grünordnerischen Anlage

abgearbeitet worden. Dabei wurde der Biotopbestand den im Rahmen der Planung zu erwartenden Flächennutzungen und den daraus resultierenden Biotoptypen zugeordnet. Bestandsflächen eines Biotoptyps, welche im Bauleitplan mit unterschiedlichen Nutzungsarten festgesetzt wurden, sind als Teilflächen den jeweiligen Planungsbiotopflächen gegenübergestellt worden.

Ergebnis der in der Anlage enthaltenen Bewertungstabelle zur Eingriff- Ausgleichbilanzierung ist ein Kompensationsdefizit von lediglich 499 ökologischen Wertpunkten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“.

Die Darstellung der Biotoptypenbewertung ist dem Grünordnungsplan in dem zeichnerischen Teil beigefügt worden. Die Eingriff-Ausgleichbilanzierung erfolgte in der folgenden Tabelle.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ein Ausgleich von 98,4% des Eingriffes erreicht werden kann.

Dieser Ausgleich wird aus folgenden Gründen seitens der Stadt Burg als ausreichend bewertet:

- Das Plangebiet ist baulich intensiv vorbelastet.
- Die Nachnutzung des Standortes ist einer Neuansiedlung bzw. Neuausweisung von erforderlichen und gewünschten Wohnnutzungen mit speziellen Wohnkonzepten an anderer Stelle und in der Regel auf bisher unverbrauchten Flächen vorzuziehen. (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).
- Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen dem vorzugsweisen Erhalt der bereits im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Eingrünung der Flächen. Die Randeingrünung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Hecke und der damit verbundenen der Erhöhung der Pflanzendichte und Qualitäten deutlich ökologische aufgewertet. Es entstehen neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und verursachen keinen zusätzlichen Verbrauch von (in der Regel landwirtschaftlicher) Fläche.

Tabelle zur Eingriffs- Ausgleichsbewertung

Bestand						Planung						Bilanz		
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m ²	Wertpunkte	Wertpunkte		
BW	Gebäudebestand	0	x	1.136	=	0	E	BW/ VWC	überbaubare Flächen im WA, GRZ 0,4	0	x	2.193	=	0
VWC	versiegelte Flächen	0	x	1.184	=	0		VWA	Überschreitungsmög- lichkeit GRZ, ausschließlich versickerungssoffen	6	x	1.096	=	6.576
VWA	Erschließungswege, Flächen versickerungssoffen	6	x	315	=	1.890		HEX-B	3 Einzelbäume, Laubbäume, Erhaltung	20	x	75	=	1.500
HEX	6 Einzelbäume, Laubbäume Bestand	20	x	150	=	3.000	A	HEX-E	3 Einzelbäume, Laubbäume, Ersatzpflanzung	13	x	75	=	975
								HEX-N	8 Einzelbäume / Baum- gruppen Neuanpflan- zung	13	x	200		2.600
							HHA	80m Strauchhecke, einreihig	14	x	320	=	4.480	
PYY	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	10	x	2.698	=	26.980	PYY	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	10	x	1.524	=	15.240	
Gesamtbilanz:				5.483		31.870			5.483		31.371		-499	

Ausgleich erbracht.

Bestand



Bestand						Planung						Bilanz
Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²	Wertpunkte	Code	Biotoptyp	Biotopwert		Fläche in m²	Wertpunkte	Wertpunkte
BW	Gebäudebestand	0	x	1.136	= 0	E	BW/ VWC	überbaubare Flächen im WA, GRZ 0,4	0	x	2.193	= 0
VWC	versiegelte Flächen	0	x	1.184	= 0		VWA	Überschreitungsmöglichkeit GRZ, ausschließlich versickerungsoffen	6	x	1.096	= 6.576
VWA	Erschließungswege, Flächen versickerungsoffen	6	x	315	= 1.890							
HEX	6 Einzelbäume, Laubbäume Bestand	20	x	150	= 3.000	A	HEX-B	3 Einzelbäume, Laubbäume, Erhaltung	20	x	75	= 1.500
							HEX-E	3 Einzelbäume, Laubbäume, Ersatzpflanzung	13	x	75	= 975
							HEX-N	8 Einzelbäume / Baumgruppen Neuanpflanzung	13	x	200	= 2.600
							HHA	80m Strauchhecke, einreihig	14	x	320	= 4.480
PYY	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	10	x	2.698	= 26.980		PYY	Sonstige Grünflächen, Erholungsgarten	10	x	1.524	= 15.240
Gesamtbilanz innerhalb des Plangebietes:				5.483	31.870				5.483		31.371	-499

Ausgleich erbracht

Planung



Darstellung beispielhaft



**Stadt
Burg**

**Bebauungsplan Nr. 112
"Seniorenwohnen Eschenhof"
an der Parchauer Chaussee
in der Stadt Burg**

Grünordnungsplan

Fassung: Satzung
Stand: Dezember 2020

Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Verfasser:

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN**

Käthe-Kollwitz-Straße 9,
99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de



Maßstab:

1 : 1.000

Schutzgut Boden

Der Boden ist die oberste Schicht der Erdkruste, soweit sie nachfolgende Bodenfunktionen erfüllt und der Nutzung durch den Menschen zugänglich ist.

- **Natürliche Funktionen des Bodens (Lebensraum- und Regelungsfunktion):**

Der Boden erfüllt im Sinne des Bodenschutzgesetzes natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

- **Bodenfunktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte:**

Böden legen Zeugnis über die Natur- und Kulturgeschichte ab und liefern ein Spiegelbild menschlicher Tätigkeiten und Eingriffe: z.B. Kolluvisole als Folge von Ackerbau und Erosion, Bodenbelastungen durch Schadstoffe, Konservierung von Bodendenkmalen.

- **Produktions- / Nutzungsfunktionen des Bodens:**

Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung durch den Menschen besitzt er die Funktionen als Rohstofflagerstätte, als Flächenpotential für Siedlungsentwicklung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehrs, Ver- und Entsorgung.

Der Gesetzgeber verlangt im § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern und bei Einwirkungen die Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als „Archiv“ der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Das Grundwasser und die Gewässer selbst sind nicht Bestandteil der Begriffsbestimmung des Bodens i.S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Boden“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut „Boden“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“),
- **Versickerungsfähigkeit** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“),
- **Puffer- und Filterfähigkeit, Grundwasserspeicherreservoir** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Wasser“),
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag,**
- **archäologische Bodenfunde** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“),
- **Rohstofflagerstätten.**

Schutzgut Wasser

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sind zu unterbleiben.

Zu den Gewässern zählen nach der Begriffsbestimmung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

- **oberirdische Gewässer** (ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser),
- **Küstengewässer,**
- **das Grundwasser.**

Bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, besteht die Pflicht zur:

- Verhütung von Verunreinigungen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften,
- sparsame Verwendung mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt,
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes,
- Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Wasser“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut „Wasser“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Lebensraum für Flora und Fauna** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Biotope“),
- **Grundwasserneubildungsrate** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Boden“),
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag,**
- **Wasserrückhaltung.**

Schutzgut Klima / Luft

Jede Veränderung, jeder Eingriff in eine natürliche Landschaft verursacht eine entsprechende intensive Änderung der klimatischen Verhältnisse. Die ständige Ausweitung der Siedlungs- und Industrieflächen lässt die Baumasse ansteigen und verbunden mit dem Bau von Straßen und Plätzen erhöht sich der Grad der Oberflächenversiegelung.

Hinzu kommt die wachsende Anreicherung der Lufthülle über den Siedlungsflächen (insbesondere den Städten) mit Schadstoffen aus Industrie, Kraftwerken, Haushalten und Autoabgasen. All diese Faktoren rufen z.T. beträchtliche negativen Klimaveränderungen hervor.

Folgende stadtklimatische Phänomene sind zu beobachten:

- **Entstehung von Wärmeinseln:**

Das urbane Klima wird sich stets zum Wärmeren hin verändert. Dies ist durch den größeren Anteil an bebauter/versiegelter Fläche gegenüber der unbebauten Fläche des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes zu erklären. Asphaltflächen, Mauern und Dächer speichern die eingestrahelte Wärme durch die Sonne und strahlen die Wärme nachts auch wieder in hohem Maße ab, so dass es kaum zu Abkühlungen kommt. In freier Natur wird die Sonnenstrahlung zum einen nicht so stark absorbiert und zum anderen wird sie auch nicht so schnell wieder abgestrahlt, so dass freie Flächen nachts deutlich abkühlen (Kaltluftentstehungsgebiete).

Ein weiterer Grund für die Ausbildung von Wärmeinseln über der Stadt ist der hohe Versiegelungsgrad, da Niederschläge schneller über die Kanalisation abgeführt werden und somit nicht mehr über die Verdunstung zur Luftabkühlung beitragen können.

- **Verringerung des Luftmassenaustausches zwischen Siedlung und Umland:**

In vielen Untersuchungen konnte mittlerweile nachgewiesen werden, dass im Siedlungsbereich (hier insbesondere im städtischen) die Windgeschwindigkeit verglichen mit dem Umland um 20-30% geringer ist, was wiederum zu einem fehlenden Luftmassenaustausch mit dem Umland führt. Außerdem kann eine direkte Beziehung zwischen der Ausweitung der Siedlungsfläche und der Zahl der windstillen Tage in der Stadt festgestellt werden. Der fehlende horizontale Luftmassenaustausch führt deshalb auch dazu, dass die städtische Luft immer mehr mit Schadstoffen angereichert wird.

- **Belastungen der Lufthülle über der Stadt:**

Neben dem horizontalen Luftaustausch existiert noch der vertikale Luftaustausch. Dieser ist an bestimmten, austauscharmen Wetterlagen nicht gegeben (Inversionswetterlagen). Wird die Stadtluft nun noch zusätzlich mit Abgasen belastet, entstehen schnell „Smoglagen“.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Klima / Luft“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung für das Schutzgut „Klima / Luft“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Kaltluftentstehungspotential** (Wechselwirkung zu den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“),
- **Luftmassenaustauschfähigkeit,**
- **Vorbelastung mit Schadstoffen / Aussetzung Schadstoffeintrag.**

Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Begriff *Landschaft* versteht man im heutigen Sprachgebrauch ein geographisches oder natürliches Gebiet (Ausschnitt auf der Erdoberfläche) das sich durch gemeinsame Merkmale, sein Erscheinungsbild und sein besonderes Gepräge von anderen Landschaften mehr oder minder deutlich abgrenzt.

In der Fachliteratur wird neben vielen anderen Kriterien grundsätzlich zwischen der Natur- und der Kulturlandschaft unterschieden:

- Die **Naturlandschaft** oder "natürliche Landschaft" bezeichnet im Unterschied zur Kulturlandschaft eine Landschaft, deren Bestandteile (Flora, Fauna und anorganische Bestandteile) und deren Erscheinungsbild dem unbeeinflussten Naturzustand nahe kommen. Sie ist nicht oder wenig durch den Menschen beeinflusst. Die Landschaft mitsamt ihrer belebten Bestandteile (Biozöosen) kann sich im Laufe der natürlichen Sukzession wenig gestört entwickeln.
Heute sind weltweit keine vom Menschen unbeeinflussten Naturlandschaften mehr existent. Vom Menschen emittierte Gase und Stäube sind weltweit nachweisbar. *Vereinzelt* wird der Begriff *Naturlandschaft* auf wenig beeinflusste Gebiete angewendet: Hochgebirge wie der Himalaja, Wüsten usw.
- Die **Kulturlandschaft** hingegen ist eine vom Menschen für seine Zwecke durch Landwirtschaft, Viehzucht, Gartenbau, Anlegen von Parkanlagen, Verkehrswegen und Siedlungen gestaltete Landschaft. Der Begriff der Kulturlandschaft geht hin bis zur *Stadtlandschaft und Industrielandschaft*.

Die **mitteleuropäische Kulturlandschaft** ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese Nutzungsform schuf bis zur Intensivierung (ab Mitte 20.Jh.) extrem artenreiche Habitate bzw. Biotop (z.B. Feuchtgebiete, Moorbiotop, Streuobstwiesen). Diese gingen der Landschaft aus wirtschaftlich-profitorientierten Beweggründen verloren. Doch noch immer sind die bestehenden Kulturlandschaften - je nach Grad der regional erheblich differenzierten Intensivierung - in ihrer Gesamtheit (Biodiversität) artenreicher, als es eine vom Wald beherrschte, humide Florenregion erlaubt.

Deshalb kommt die Definition der Kulturlandschaft von Briemle 1978 dem Inhalt des zu bewertenden Schutzgutes „Landschaftsbild“ am nächsten:

"Eine vom Menschen zwar intensiv genutzte, jedoch durch kleinräumige Wirtschaftsweisen geprägte Agrarlandschaft, deren Haushalt durch eine Vielzahl von Landschaftselementen ökologisch relativ stabil ist und in ihrer Physiognomie naturräumliche Verschiedenheiten wahr."

Das Wort "Kultur" (im landbaulichen Sinne) wird dabei nicht nur verstanden als Urbarmachung und Pflege des Bodens, sondern vielmehr als Ausdruck des menschlichen Schaffens im ländlichen Raum schlechthin. Für die landschaftliche Ausstattung gelten somit die gleichen Maßstäbe wie für die kulturellen Bauten und das geistig-kulturelle Gedanken- und Brauchtumsgut. Demzufolge ist nicht nur die Pflanzendecke relevant, sondern auch jedes sichtbare Zeichen für die Landschaftsverbundenheit des Menschen. Bei Art, Umfang und Intensität der Nutzung/Bewirtschaftung machte er sich den sich weitgehend selbst stabilisierenden Naturhaushalt zunutze.

Aus der o.a. Begriffsbestimmung und Beschreibung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ werden folgende Bewertungskriterien für die Bestandsaufnahme und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung für das Schutzgut „Landschaftsbild“ im Plangebiet zu Grunde gelegt:

- **Naturbelassenheit** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“),
- **Kleingliedrigkeit,**
- **Vielfalt von Landschaftselementen** (Wechselwirkung zum Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“)

Schalltechnisches Gutachten

Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den
Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“

ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1,
39179 Barleben Tel. (039203) 60 229, Fax (039203) 60 894

www.eco-akustik.de

Anlage 3

SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ in 39288 Burg

Stand: 22.09.2020

Auftraggeber:	YUVEL Eschenhof GmbH Haeckelstraße 10 39104 Magdeburg
Gutachten-Nr.:	ECO 20100
Auftrag vom:	24.08.2020
Bearbeiter:	Dipl.-Phys. Schmidl, M. Eng. Zelmer
Seitenzahl:	29 inkl. Anlagen
Datum:	22.09.2020

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
1. AUFGABENSTELLUNG	4
2. UNTERLAGEN	5
2.1 NORMEN, RICHTLINIEN UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN	5
2.2 SONSTIGE LITERATUR UND SCHREIBEN	5
3. ÖRTLICHE SITUATION UND VORGEHENSWEISE	6
4. EMISSIONEN DURCH GEWERBE	8
5. EMISSIONEN DES STRAßEN- UND SCHIENENVERKEHRS	9
5.1 EMISSIONEN DES SCHIENENVERKEHRS DER DB AG	9
5.2 EMISSIONEN DES STRAßENVERKEHRS	11
6. SCHALLAUSBREITUNGSBERECHNUNG	13
7. ERGEBNISSE DER BERECHNUNG	14
7.1 SCHIENENVERKEHR	14
7.2 STRAßENVERKEHR	15
7.3 GEWERBELÄRM.....	16
7.4 AUßENLÄRMPEGEL NACH DIN 4109	17
8. ZUSAMMENFASSUNG	18
9. ANLAGENVERZEICHNIS	19
ANLAGE 1 – TABELLEN ZUR SCHALLAUSBREITUNGSRECHNUNG	20
ANLAGE 2 – STRAßENVERKEHRZÄHLUNG DER DEUTSCHEN BAHN	21
ANLAGE 3 – LÄRMKARTE STRAßENVERKEHRSLÄRM TAGS	22
ANLAGE 4 – LÄRMKARTE STRAßENVERKEHRSLÄRM NACHTS	23
ANLAGE 5 – LÄRMKARTE SCHIENENVERKEHRSLÄRM TAGS	24
ANLAGE 6 – LÄRMKARTE SCHIENENVERKEHRSLÄRM NACHTS	25
ANLAGE 7 – LÄRMKARTE GEWERBELÄRM TAGS	26
ANLAGE 8 – LÄRMKARTE GEWERBELÄRM NACHTS	27
ANLAGE 9 – AUßENLÄRMPEGEL NACH DIN 4109.....	28
ANLAGE 10 – QUELLENLAGEPLAN	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1	6
Tabelle 2: Fahrverkehr	8
Tabelle 3: Berechnung der Schallemissionspegel Lw' nach Schall 03	10
Tabelle 4: Straßenverkehrsdaten inklusive Zuschlag von 15 % und berechnete Emissionspegel.....	12
Tabelle 5: Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebietsgrenzen durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs.....	14
Tabelle 6: Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebietsgrenzen durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs.....	15
Tabelle 8: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Gewerbe.....	20
Tabelle 9: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Straßenverkehr.....	20
Tabelle 10: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Schienenverkehr	20

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Übersichtslageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 41/99	7
Bild 2: Daten der Bahn zum Straßenverkehr auf der Parchauer Chaussee	21
Bild 3: Lärmkarte für den Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m.....	22
Bild 4: Lärmkarte für den Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m	23
Bild 5: Lärmkarte für den Schienenverkehrslärm im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m.....	24
Bild 6: Lärmkarte für den Schienenverkehrslärm im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m	25
Bild 7: Lärmkarte für den Gewerbelärm im Planzustand im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m	26
Bild 8: Lärmkarte für den Gewerbelärm im Planzustand im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m.....	27
Bild 9: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01	28
Bild 10: Quellenlageplan für den Gewerbelärm entsprechend der Nummerierung in Anlage 2	29

1. Aufgabenstellung

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ in 39288 Burg geplant. Im B-Plan soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dafür ist die Schall-Immissionsvorbelastung zu bestimmen.

Im Geltungsbereich ist von einer Vorbelastung durch folgende Lärmarten auszugehen:

- Straßenverkehrslärm,
- Schienenverkehrslärm und
- Gewerbelärm.

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten DTV-Zahlen. Für den Schienenverkehrslärm wurden Daten der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 angefordert. Für die Ermittlung des Gewerbelärms wurden die umliegenden Gewerbebetriebe (ein Autohandel, die Fördertechnik Magdeburg GmbH und die Gilde GmbH) betrachtet.

2. Unterlagen

2.1 Normen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

- /1/ BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- /2/ TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen - Lärm vom 26. Aug. 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- /3/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- /4/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- /5/ DIN 18005-1:2002-07 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung; Stand: Juli 2002
- /6/ DIN 45691:2006-12 – Geräuschkontingentierung (Dez. 2006)
- /7/ DIN ISO 9613-2:1999-10 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2; Allgemeines Berechnungsverfahren (Okt. 1999)
- /8/ Schall 03 – Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege, 16. BImSchV, Anlage 2 (zu §4), Fassung vom 18.12.2014, gültig ab 01.01.2015
- /9/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“, bekannt gegeben vom BMV mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 (veröffentlicht: Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S. 258 ff) unter Berücksichtigung der Berichtigung Februar 1992, bekannt gegeben vom BMV mit ARS 17/1992 vom 18.03.1992 (veröffentlicht: Verkehrsblatt 1992, Heft 7, S. 208)
- /10/ DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen (Januar 2018)
- /11/ DIN 4109-2:2018-01 – Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (Januar 2018)

2.2 Sonstige Literatur und Schreiben

- /12/ BVerwG, Urteil vom 12. Dez. 1990, Az. 4 C 40/87
- /13/ Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenhof Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg, Stand: August 2020
- /14/ Schreiben des Landkreis Jerichower Land zur Maßnahme Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 112 Seniorenwohnen „Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee der Stadt Burg Ortschaft Burg/frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB, Aktenzeichen: 63 62-2020-01167 vom 27.07.2020
- /15/ Angaben zum Lärmschutz – Schallimmissionsprognose der Gilde GmbH, AZ71*2007*70421 beim Landkreis Jerichower Land

3. Örtliche Situation und Vorgehensweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung und dahinter liegendem Gewerbe (Gilde GmbH und Fördertechnik Magdeburg GmbH)
- im Osten durch die Parchauer Chaussee, dahinter liegender Bewaldung und die sich auch durch den Süden ziehende Bahnstrecke 6110,
- im Süden durch die Autoverwertung und dahinter liegender Kleingärten und
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im B-Plan-Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die Schall-Immissionsvorbelastung durch den Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehrslärm und die Außenlärmpegel nach DIN 4109 im B-Plangebiet auszuweisen, wurde wie folgt vorgegangen:

- Erstellung eines digitalen akustischen Modells des Untersuchungsgebietes auf der Grundlage des vom Auftraggeber übermittelten Kartenmaterials,
- Ermittlung der beurteilungsrelevanten Schallquellen bzw. deren Emissionen auf der Basis von DTV-Zahlen für den Straßenverkehr und der Schienenverkehrszahlen bzw. gültiger Genehmigungen, Angaben zum Betrieb und Erfahrungswerten für Gewerbe,
- Implementierung der beurteilungsrelevanten Schallquellen für die untersuchten Lärmarten in das Modell,
- Durchführung einer flächendeckenden Schallausbreitungsrechnung gemäß DIN ISO 9613-2,
- Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005,
- Ermittlung der Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zwecks Ausweisung im Bebauungsplan.

Um die Zulässigkeit der Planung zu beurteilen wurden die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" aufgeführten Orientierungswerte herangezogen. Diese beziehen sich jeweils auf Beurteilungspegel¹ außerhalb der Gebäude. Von den aufgeführten Werten gelten die höheren für Schienen- und Straßenverkehrslärm und die niedrigeren für Gewerbelärm.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55 / 50
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	50 / 45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS), Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Reines Wohngebiet (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 / 35

¹ bezogen auf eine 16stündige Beurteilungszeit am Tage (6:00 – 22:00 Uhr) und eine 8stündige Beurteilungszeit nachts (22:00 – 6:00 Uhr)

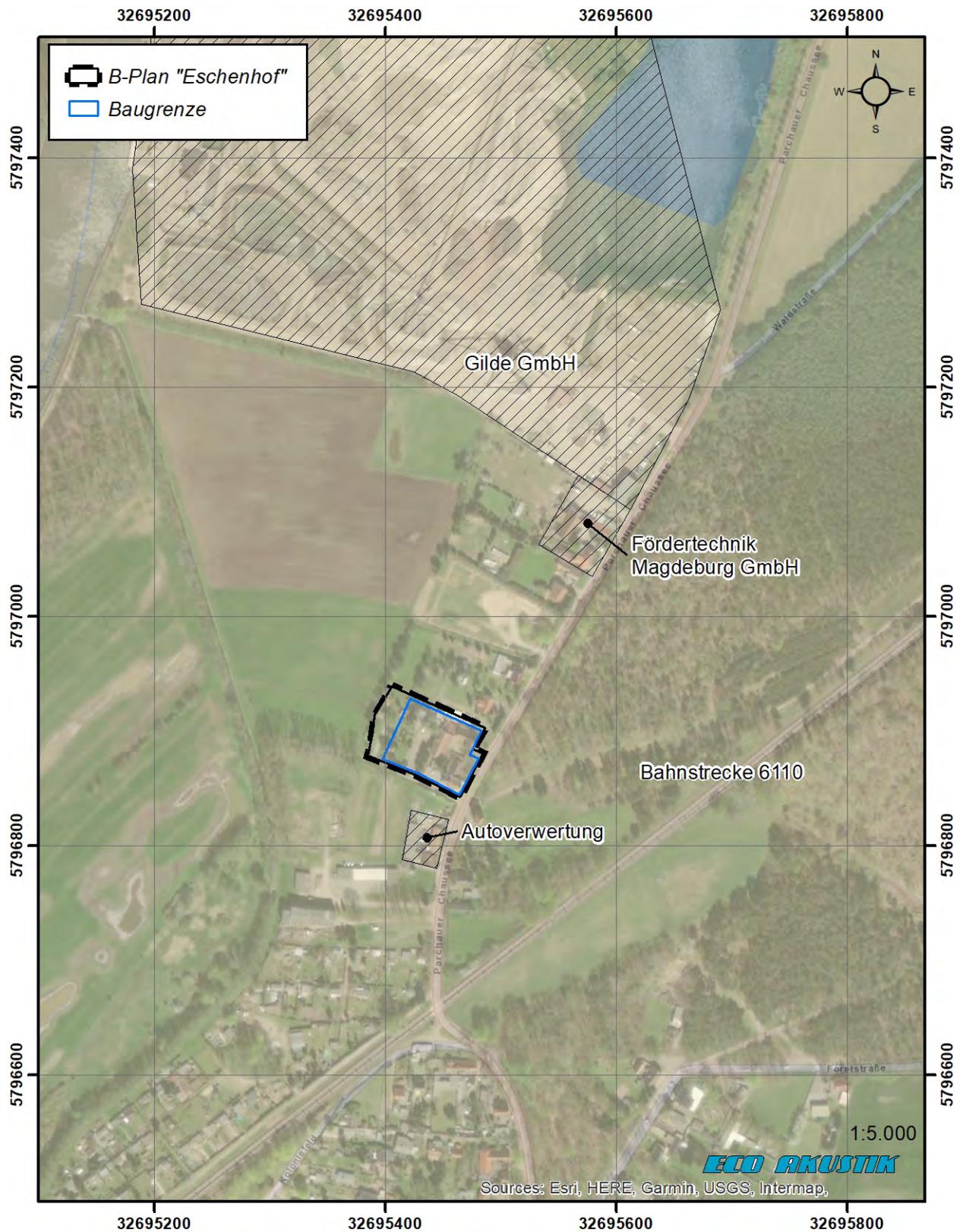


Bild 1: Übersichtslageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 41/99

4. Emissionen durch Gewerbe

Nördlich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ befindet sich die Gilde GmbH. Hierfür liegen Angaben zum Lärmschutz in Form einer Schallimmissionsprognose vor /15/. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel aus dieser Prognose für den maßgeblichen Immissionsort in der Parchauer Chaussee, der sich in Schallausbreitungsrichtung zum geplanten Vorhaben befindet, wurde für die Fläche der Gilde GmbH ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 63,2 dB(A)/52,0 dB(A) /m² (Tag/Nacht) ermittelt. Für die zur Gilde GmbH benachbarte Fördertechnik Magdeburg GmbH wurde davon ausgegangen, dass diese am selben Immissionsort eine Schallimmissionsbelastung hervorrufen darf, welche zu einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes am Immissionsort führt. Somit ergibt sich für die Fördertechnik Magdeburg GmbH ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 62,1 dB(A)/44,3 dB(A) /m² (Tag/Nacht).

Für die südlich zum Vorhaben gelegene Autoverwertung liegen keine offiziellen schalltechnischen Aussagen (Genehmigungen, Prognose etc.) vor. Daher wurden über das akustische Modell die maximal möglichen Schalleistungspegel berechnet. Diese betragen auf dem Gelände der Autoverwertung als flächenbezogene Schalleistungspegel 55,5/40,6 dB(A)/m² auf einer Fläche von 2.115 m². Somit ergibt sich ein Schalleistungspegel von 88,8/73,9 dB(A) (Tag/Nacht). Bei Einhalten dieser Schalleistungspegel treten an der Baugrenze des geplanten Bebauungsplanes keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbe auf.

Nach telefonischer Auskunft (am Donnerstag, den 17.09.2020) des Inhabers der Autoverwertung finden auf dem Gelände aus schalltechnischer Sicht keine beurteilungsrelevanten Arbeiten statt. Auf dem Gelände soll es zu maximal 10 Pkw-Fahrbewegungen pro Tag und einer Lkw-Fahrbewegung pro Monat (Beurteilung für einen Tag) kommen. Die Öffnungszeiten wurden mit werktags von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr angegeben.

Tabelle 2: Fahrverkehr

Aufgabe	Fahrzeugart	L _{WA} ^{1h} [dB(A)] /m	Länge der Fahrstrecke	Anzahl pro Tag	Anzahl pro Stunde	resultierender L _{WA} ^{1h} [dB(A)] /m	resultierender L _{WA} [dB(A)]
Pkw-Fahrten	Pkw	47,7	140 m	10	0,625	45,7	67,2
Lkw-Fahrt	Lkw	63	140 m	1	0,0625	51,0	72,5

Durch energetische Addition der Schalleistungspegel beider Fahrrouten ergibt sich ein Schalleistungspegel von 73,6 dB(A), mit welchem die Vorgabe für den Tageszeitraum von 88,8 dB(A) eingehalten wird.

5. Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs

5.1 Emissionen des Schienenverkehrs der DB AG

Die Schallemission durch den Schienenverkehr wird mittels der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmission von Schienenwegen Schall 03 (16. BImSchV, Anlage 2, Schall 03) /8/ berechnet. Die Emissionen durch die Streckenzugzahlen werden nach /8/ wie folgt berechnet: Es ergibt sich der zur Schallausbreitungsrechnung benötigte Pegel der längenbezogenen Schalleistung $L_{WA,f,h,m,Fz}$ im Oktavband f , im Höhenbereich h , infolge einer Teil-Schallquelle m (siehe Tabelle 5 und Tabelle 13 in /8/), für eine Fahrzeugeinheit der Fahrzeug-Kategorie F_z je Stunde nach folgender Gleichung:

$$L_{WA,f,h,m,Fz} = a_{A,h,m,Fz} + \Delta a_{f,h,m,Fz} + 10 \lg \frac{n_Q}{n_{Q,0}} \text{dB} + b_{f,h,m} \lg \left(\frac{v_{Fz}}{v_0} \right) \text{dB} + \sum_c (c1_{f,h,m,c} + c2_{f,h,m,c}) + \sum_k K_k$$

mit	$L_{WA,f,h,m,Fz}$	A-bewerteter längenbezogener Schalleistungspegel im Oktavband f , im Höhenbereich h , infolge einer Teil-Schallquelle m , für eine Fahrzeugeinheit der Fahrzeugkategorie F_z je Stunde [dB(A)/m]
	$a_{A,h,m,Fz}$	A-bewerteter Gesamtpegel der längenbezogenen Schalleistung bei der Bezugsgeschwindigkeit $v_0 = 100$ km/h auf Schwellengleis mit durchschnittlichem Fahrflächenzustand, nach Beiblatt 1 und 2 [dB]
	$\Delta a_{f,h,m,Fz}$	Pegeldifferenz im Oktavband f , nach Beiblatt 1 und 2, in dB, n_Q Anzahl der Schallquellen der Fahrzeugeinheit nach Nummer 4.1 bzw. 5.1
	$n_{Q,0}$	Bezugsanzahl der Schallquellen der Fahrzeugeinheit nach Nummer 4.1 bzw. 5.1
	$b_{f,h,m}$	Geschwindigkeitsfaktor nach Tabelle 6 bzw. 14
	v_{Fz}	Geschwindigkeit nach Nummer 4.3 bzw. 5.3.2 [km/h]
	v_0	Bezugs geschwindigkeit, $v_0 = 100$ km/h
	$\sum_c (c1_{f,h,m,c} + c2_{f,h,m,c})$	Summe der c Pegelkorrekturen für Fahrbahnart ($c1$) nach Tabelle 7 bzw. 15 und Fahrfläche ($c2$) nach Tabelle 8 [dB]
	$\sum_k K_k$	Summe der k Pegelkorrekturen für Brücken nach Tabelle 9 bzw. 16 und die Auffälligkeit von Geräuschen nach Tabelle 11 [dB]
	A	Ausbreitungs-Dämpfungsmaß [dB]
	k	Zähler für Pegelkorrekturen K
	K	Pegelkorrekturen [dB]

In den Berechnungen werden die acht Oktavbänder f mit den Mittenfrequenzen von 63 Hz bis 8 000 Hz berücksichtigt. Die für Eisenbahnen zu verwendenden Parameter sind in /8/ Abschnitt 4 zusammengestellt. Bei Verkehr von n_{Fz} Fahrzeugeinheiten pro Stunde der Art F_z wird der Pegel der längenbezogenen Schalleistung im Oktavband f und Höhenbereich h nach folgender Gleichung (Gl. 2) berechnet:

$$L_{WA,f,h} = 10 \lg \left(\sum_{m,Fz} n_{Fz} 10^{0,1 \cdot L_{WA,f,h,m,Fz}} \right) \text{dB}$$

Für die akustische Modellierung von Zügen werden nicht mehr der Zugtyp und die Zuglänge herangezogen, sondern die Anzahl von Fahrzeugeinheiten der jeweiligen Fahrzeugart mit der dazugehörenden Anzahl von Achsen. Als Fahrzeugarten für Eisenbahnen wurden eingeführt:

- HGV-Triebkopf, -Mittelwagen, -Triebzug, -Neigezug
- E-Triebzug
- Diesel- und E-Lok
- Reisezugwagen
- Güterwagen.

Diesen Fahrzeugarten wurden – soweit vorhanden – für die Geräuscharten „Rollgeräusche“, „Aerodynamische Geräusche“, „Aggregatgeräusche“ und „Antriebsgeräusche“ als akustische Kennwerte die Schallleistungspegel für eine Bezugsgeschwindigkeit von 100 km/h zugeordnet. Zur Berechnung der Lärmimmissionen ist entsprechend der DIN 18005 /4/ vom gegenwärtigen Verkehr unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung auszugehen. Die Schienenverkehrszahlen wurden durch die Deutsche Bahn AG für den Prognosehorizont 2030 zur Verfügung gestellt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Eingangsdaten und Berechnungsergebnisse für die Emissionspegel am Tag und in der Nacht aufgeführt.

Tabelle 3: Berechnung der Schallemissionspegel L_w' nach Schall 03

Gattung	Anzahl		v_{max} [km/h]	Anzahl Achsen	L_w' [dB(A)]	
	Tag	Nacht			Tag	Nacht
E-Lok Scheibenbremse	15	5	100	4	67,6	65,8
E-Lok Scheibenbremse	1	1	120	4	56,6	59,6
E-Lok Scheibenbremse	66	14	160	4	76,6	72,9
Güterwagen Kunststoff-Klotzbremse	330	110	100	-	80,7	78,9
Kesselwagen Kunststoff-Klotzbremse	72	24	100	-	74,4	72,7
Güterwagen Kunststoff-Klotzbremse	30	30	120	-	71,4	74,4
Kesselwagen Kunststoff-Klotzbremse	8	8	120	-	66,0	69,0
Reisezugwagen Wellenscheibenbremse	458	94	160	-	85,1	81,2
				Summe	87,3	84,6

Im untersuchten Abschnitt treten keine Kurven mit einem Radius von < 500 m auf.

5.2 Emissionen des Straßenverkehrs

Der Beurteilungspegel L_r einer Straße errechnet sich nach der RLS-90 /9/ aus dem Mittelungspegel L_m wie folgt:

$$L_r = L_m + K.$$

Der Zuschlag K ergibt sich aus der Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmünden und ist abhängig von deren Abstand zu den untersuchten Immissionsorten (siehe Tabelle 2 in der RLS-90). Der Mittelungspegel einer Straße ergibt sich wie folgt:

$$L_m = L_{m,E} + D_{s\perp} + D_{BM} + D_B$$

mit	$L_{m,E}$	Emissionspegel
	$D_{s\perp}$	Pegeländerung nach RLS-90 zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption
	D_{BM}	Pegeländerung nach RLS-90 zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung
	D_B	Pegeländerung nach RLS-90 durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen

Der Emissionspegel $L_{m,E}$ ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung. Er wird nach der RLS-90 aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet (tags und nachts):

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

mit	D_V	Korrektur nach Gl. (8) der RLS 90 für von 100 km/h abweichende zulässige Höchstgeschwindigkeiten
	D_{StrO}	Korrektur nach Tabelle 4 der RLS-90 für unterschiedliche Straßenoberflächen (Werte von 0 bei nicht geriffelten Gussasphalten bis 6 bei nicht ebenen Pflasteroberflächen)
	D_{Stg}	Zuschlag nach Gl. (9) der RLS-90 für Steigungen und Gefälle (nur > 5 %)
	D_E	Korrektur bei Spiegelschallquellen (zur Berücksichtigung der Reflexionen)
	$L_m^{(25)}$	der Mittelungspegel in 25 m Abstand bei Wegfall obiger Korrekturen und Zuschläge.

Der Mittelungspegel in 25 m Abstand ergibt sich aus der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke M und dem maßgebenden Lkw-Anteil über 2,8 t in % nach der Gleichung:

$$L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \cdot \log[M \cdot (1 + 0,082 \cdot p)]$$

Dabei ist 37,3 dB(A) der rechnerische Mittelungspegel in 25 m Abstand für eine Pkw-Vorbeifahrt je Stunde ($M = 1/h$; $p = 0$) mit der Geschwindigkeit 100 km/h.

Die maßgebende Verkehrsstärke M ist der auf den Beurteilungszeitraum bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge. Falls keine objektbezogenen Daten zu den maßgebenden Verkehrsstärken M und dem Lkw-Anteil p tags und nachts vorliegen, lassen sich diese Größen auch nach der Tabelle 3 der RLS-90 aus den DTV-Werten errechnen. Der DTV-Wert (durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke) ist der Mittelwert über alle Tage des Jahres, der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

Die für die beschriebenen Berechnungen benötigten Daten wurden auftraggeberseitig zur Verfügung gestellt und stammen aus einer Zählung der Deutschen Bahn für den Bahnübergang. In Tabelle 4 sind die Daten als Übersicht aufgeführt. Die Rohdaten sind in Anlage 2 angehängt.

Tabelle 4: Straßenverkehrsdaten inklusive Zuschlag von 15 % und berechnete Emissionspegel

Bezeichnung	Lme		genaue Zähldaten				zul. Geschw.		Straßenoberfl.	
	Tag	Nacht	M		p (%)		Pkw	Lkw	Dstro	Art
	[dB(A)]	[dB(A)]	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)	(km/h)	[dB]	
Parchauer Chaussee	57,1	48,4	85,30	11,40	18,70	18,70	50,0	50,0	0,0	1,0

Hierbei wurde für die Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Für die Straße wurde nicht-geriffelter Gussasphalt angesetzt.

6. Schallausbreitungsberechnung

Die Berechnung der Schallimmission erfolgt für alle drei untersuchten Lärmarten (Gewerbe-, Schienen- und Straßenlärm) getrennt (entsprechend der DIN ISO 9613-2 /7/, der Schall 03 /8/ und der RLS 90 /9/) durch eine flächige Ausbreitungsrechnung mit einer für diese Anwendungszwecke entwickelten Software (CadnaA 2020, DataKustik GmbH).

Eingangsgrößen für die Ausbreitungsrechnung sind die in den Kapiteln 4 und 5 abgeleiteten Emissionspegel. Es wurde ein akustisches Modell des Untersuchungsgebietes einschließlich seiner weiteren Umgebung erstellt. Mittels dieses Rechnermodells werden über eine Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden Beurteilungspegel tags und nachts für jeden Punkt des Rechenrasters (und für jede Lärmart getrennt) ermittelt. Entsprechend den eingeführten Regeln fließen in die Berechnungen alle für die Schallausbreitung relevanten Parameter ein, wie:

- Geometrie und Topographie
- Luftabsorption
- Dämpfung durch Bodeneinflüsse
- Höhe der Lärmquellen und der Immissionsorte (Punkte des Rechenrasters) über dem Gelände

Die Berechnungen wurden in einem quadratischen Raster von 2 m x 2 m für eine dem 1. Obergeschoss entsprechende Immissionshöhe von 6 m (in Anlehnung an DIN 18005) über dem Gelände durchgeführt. Die Dokumentation der flächigen Berechnungen erfolgt in Form von farbigen Flächen gleicher Klassen in 5 dB Klassenbreite in Anlage 3 bis Anlage 8. Daraus lassen sich für jeden Beurteilungspunkt des Untersuchungsgebietes die Beurteilungspegel ablesen und mit den Orientierungswerten vergleichen.

7. Ergebnisse der Berechnung

Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die an den geplanten Baugrenzen entstehenden Schallimmissionen sollen mit den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (WA) verglichen werden.

Die flächendeckende Berechnung der Immissionen für den Planbereich zeigt folgende Ergebnisse in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht für die Geräuschemissionen durch Schienen- und Straßenverkehr sowie Gewerbe:

7.1 Schienenverkehr

Allgemeines Wohngebiet

Orientierungswert für WA nach DIN 18005:

- 55 dB(A) im Tageszeitraum (Linie des Farbüberganges von orange nach braun)
- 45 dB(A) im Nachtzeitraum (Linie des Farbübergangs von gelb nach grün)

Ergebnis:

- Beurteilungszeitraum Tag: Orientierungswert wird an den Baugrenzen um bis zu 1,7 dB überschritten
- Beurteilungszeitraum Nacht: Orientierungswert wird an den Baugrenzen um bis zu 9,1 dB überschritten

Tabelle 5: Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebietsgrenzen durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs

Gebietsnutzung	Orientierungswert		maximal auftretender Beurteilungspegel		Überschreitung		Kennzeichnung der Überschreitung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	Anlage 5	Anlage 6
WA	55	45	56,7	54,1	1,7	9,1	orange	braun

7.2 Straßenverkehr

Allgemeines Wohngebiet

Orientierungswert für WA nach DIN 18005:

- 55 dB(A) im Tageszeitraum (Linie des Farbüberganges von orange nach braun)
- 45 dB(A) im Nachtzeitraum (Linie des Farbüberganges von gelb nach grün)

Ergebnis:

- Beurteilungszeitraum Tag: Orientierungswert wird an den Baugrenzen um bis zu 7,8 dB überschritten
- Beurteilungszeitraum Nacht: Orientierungswert wird an den Baugrenzen um bis zu 9,1 dB überschritten

Tabelle 6: Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebietsgrenzen durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs

Gebiets- nutzung	Orientierungs- wert		maximal auftretender Beurteilungs- pegel		Überschreitung		Kennzeichnung der Überschreitung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	Anlage 3	Anlage 4
WA	55	45	62,8	54,1	7,8	9,1	rot und orange	braun und gelb

7.3 Gewerbelärm

Allgemeines Wohngebiet

Orientierungswert für WA nach DIN 18005:

- 55 dB(A) im Tageszeitraum (Linie des Farbüberganges von orange nach braun)
- 40 dB(A) im Nachtzeitraum (Linie des Farbüberganges von dunkelgrün nach hellgrün)

Ergebnis:

- Beurteilungszeitraum Tag: Orientierungswert wird an den Baugrenzen eingehalten
- Beurteilungszeitraum Nacht: Orientierungswert wird an den Baugrenzen eingehalten

7.4 Außenlärmpegel nach DIN 4109

Der maßgebliche Außenlärmpegel stellt die Anforderungen an die schutzbedürftigen Neubauten im Plangebiet. Diese müssen sich durch Auslegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die vorhandene Schall-Immissionsvorbelastung einstellen.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 erfolgt auf der Grundlage der berechneten Beurteilungspegel für den Straßen- und Schienenverkehr sowie des Gewerbelärms.

Aus den Beurteilungspegeln für die einzelnen Lärmarten (hier Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 /11/ zu bilden. Diese können dann den entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden hierbei zunächst für jede Lärmart getrennt aus dem Tages-Beurteilungspegel durch Addition eines Zuschlags von 3dB gebildet. Eine Ausnahme hierzu ergibt sich, wenn die Differenz zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegel weniger als 10 dB ergibt, in diesem Fall wird der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Nacht-Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 13 dB gebildet. Das trifft im vorliegenden Fall sowohl für den Schienen- als auch für den Straßenverkehr zu. Für den Gewerbelärm ist der Tages-Immissionsrichtwert der Gebietsart nach TA Lärm anzusetzen und auf diesen 3 dB zu addieren.

Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr außerdem pauschal um 5 dB zu mindern.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich dann durch energetische Addition der Außenlärmpegel aller drei Lärmarten. Eine Darstellung erfolgt in Anlage 9.

8. Zusammenfassung

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ geplant für den ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Dafür wurde die Schall-Immissionsvorbelastung innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes ermittelt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr und für Schienenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete jeweils im Tages- und im Nachtzeitraum überschritten. Allerdings handelt es sich bei den Orientierungswerten der DIN 18005 um erwünschte Zielwerte im Städtebau, nicht um Grenzwerte. Die Orientierungswerte sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Sie sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z. B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die „heranrückenden“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die **Vorbelastung im B-Plan kenntlich zu machen** (nicht festzusetzen) und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können /12/.

Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch B-Plan-Festsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR97² zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts genannt. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel von bis zu 70/60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Im untersuchten Gebiet werden an den Baugrenzen durch den Straßenverkehr Pegel von ≤ 63 dB(A) tags und

² Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, Stand: 27. Mai 1997

≤ 55 dB(A) nachts und durch den Schienenverkehr Pegel von ≤ 57 dB(A) tags und ≤ 55 dB(A) nachts erreicht, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung auszugehen ist.

Der Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, hält die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für WA bereits an den Grenzen des Geltungsbereiches sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum ein.

Schutzbedürftige Neubauten im Plangebiet müssen sich auf die vorhandene Schall-Immissionsvorbelastung durch die Auslegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen einstellen. Die Anforderungen ergeben sich nach DIN 4109 auf Basis der berechneten Außenlärmpegel im Plangebiet (siehe Anlage 9).

Dieses Gutachten umfasst 29 Seiten inklusive 10 Anlagen und darf nicht ohne die Zustimmung von ECO Akustik auszugsweise veröffentlicht werden.

fachlich Verantwortlicher:

Bearbeiter:

Dipl.-Phys. H. Schmidl

M. Eng. S. Zelmer

9. Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Tabellen zur Schallausbreitungsrechnung.....	20
Anlage 2 – Straßenverkehrszählung der Deutschen Bahn.....	21
Anlage 3 – Lärmkarte Straßenverkehrslärm tags.....	22
Anlage 4 – Lärmkarte Straßenverkehrslärm nachts.....	23
Anlage 5 – Lärmkarte Schienenverkehrslärm tags.....	24
Anlage 6 – Lärmkarte Schienenverkehrslärm nachts.....	25
Anlage 7 – Lärmkarte Gewerbelärm tags.....	26
Anlage 8 – Lärmkarte Gewerbelärm nachts.....	27
Anlage 9 – Außenlärmpegel nach DIN 4109.....	28
Anlage 10 – Quellenlageplan.....	29

Anlage 1 – Tabellen zur Schallausbreitungsrechnung

Tabelle 7: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Gewerbe

Bezeichnung	ID	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw''			Lw / Li		Korrektur			K0	Freq.	Richtw.
		Tag	Tag RZ	Nacht	Tag	Tag RZ	Nacht	Typ	Wert	Tag	Tag RZ	Nacht			
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]			[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]			
Gilde Gmbh	03	116,3	116,3	105,1	63,2	63,2	52,0	Lw''	63,2	0,0	0,0	-11,2	0,0	500	(keine)
Fördertechnik Magdeburg	04	97,7	97,7	79,9	62,1	62,1	44,3	Lw''	62,1	0,0	0,0	-17,8	0,0	500	(keine)
Autoverwertung	05	88,8	88,8	73,9	55,5	55,5	40,6	Lw''	55,5	0,0	0,0	-14,9	0,0	500	(keine)

Tabelle 8: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Straßenverkehr

Bezeichnung	ID	Lme		genaue Zählraten				zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.		Steig.	
		Tag	Nacht	M		p (%)		Pkw	Lkw		Abst.	Dstro		Art
		[dB(A)]	[dB(A)]	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)	(km/h)			[dB]		
Parchauer Chaussee	1	57,1	48,4	85,30	11,40	18,70	18,70	50,0	50,0	RQ 10	0,0	1,0	0,0	

Tabelle 9: Emissionen der Geräuschquellen im akustischen Modell - Schienenverkehr

Bezeichnung	ID	Lw'		Zugklassen
		Tag	Nacht	
		[dB(A)]	[dB(A)]	
20100_Schiene	2	87,3	84,6	(lokal)

Anlage 2 – Straßenverkehrszählung der Deutschen Bahn

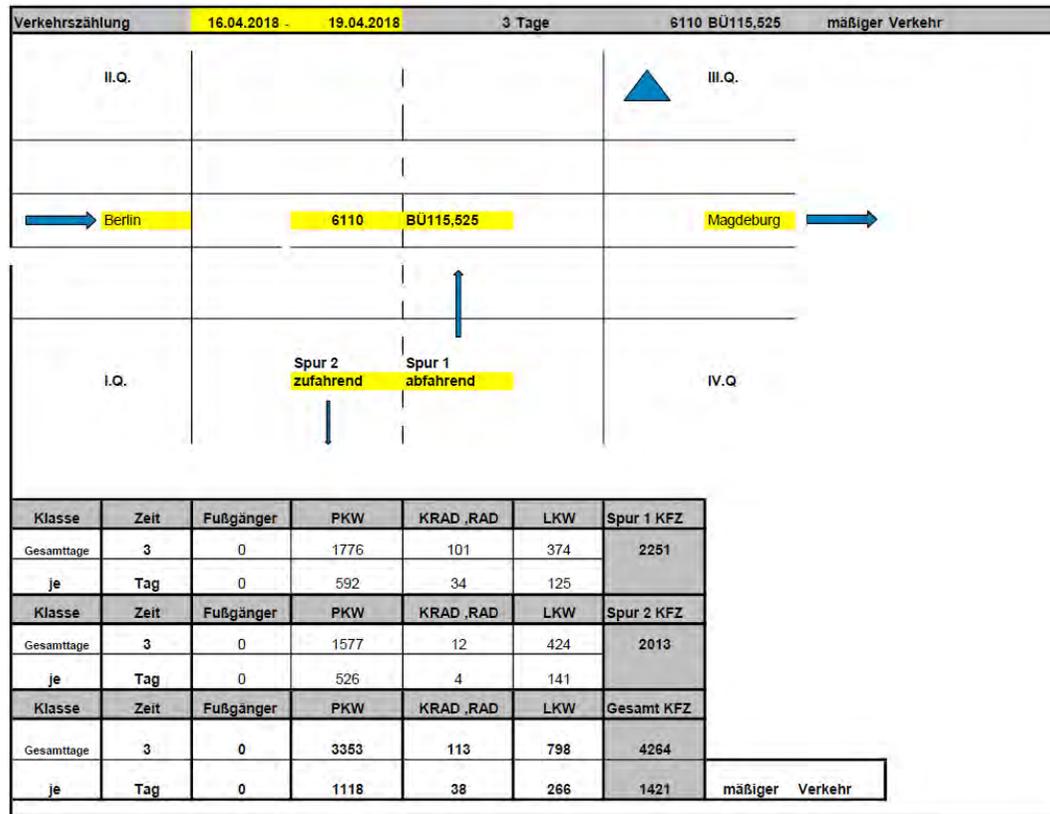


Bild 2: Daten der Bahn zum Straßenverkehr auf der Parchauer Chaussee

Anlage 3 – Lärmkarte Straßenverkehrslärm tags

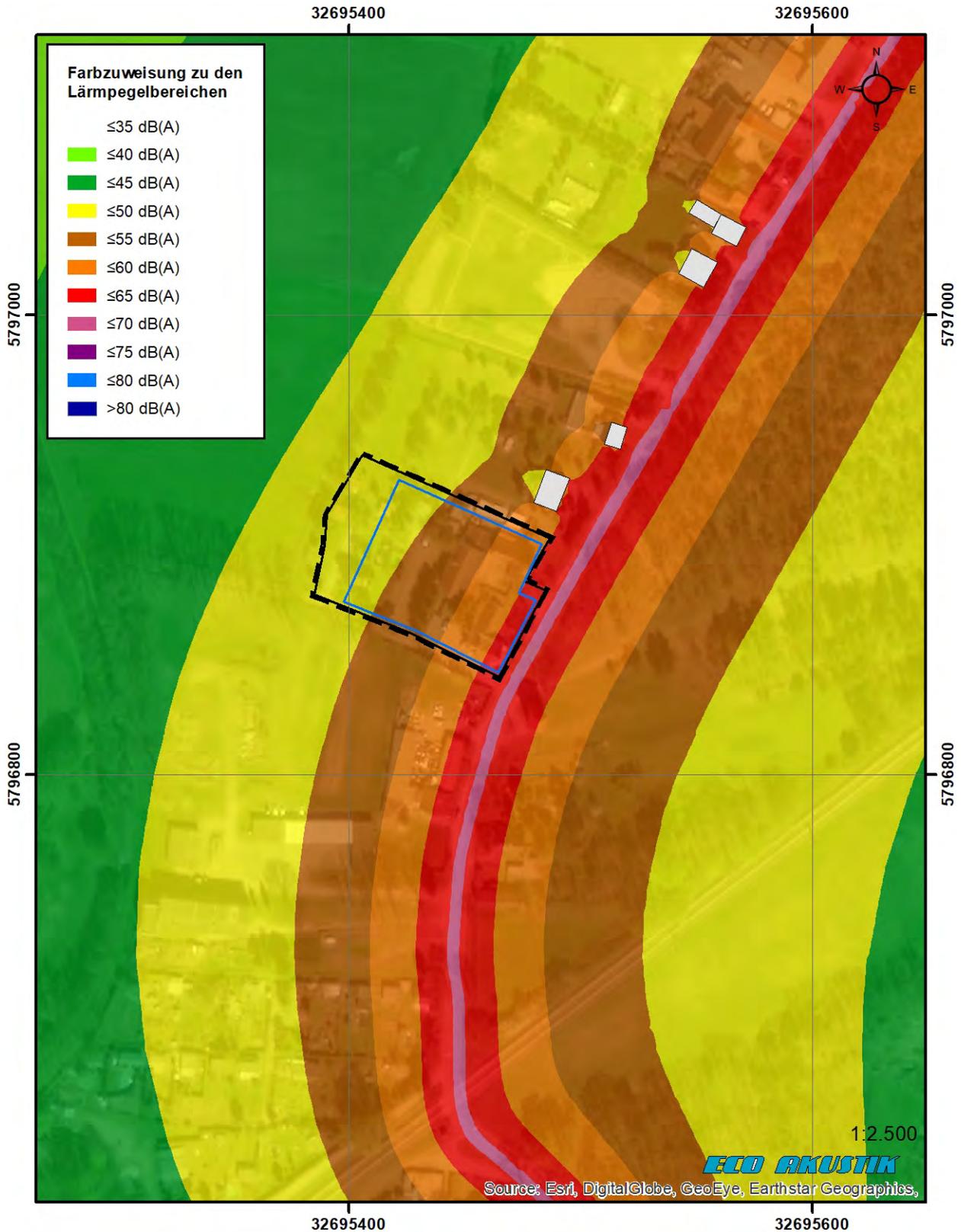


Bild 3: Lärmkarte für den Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 4 – Lärmkarte Straßenverkehrslärm nachts

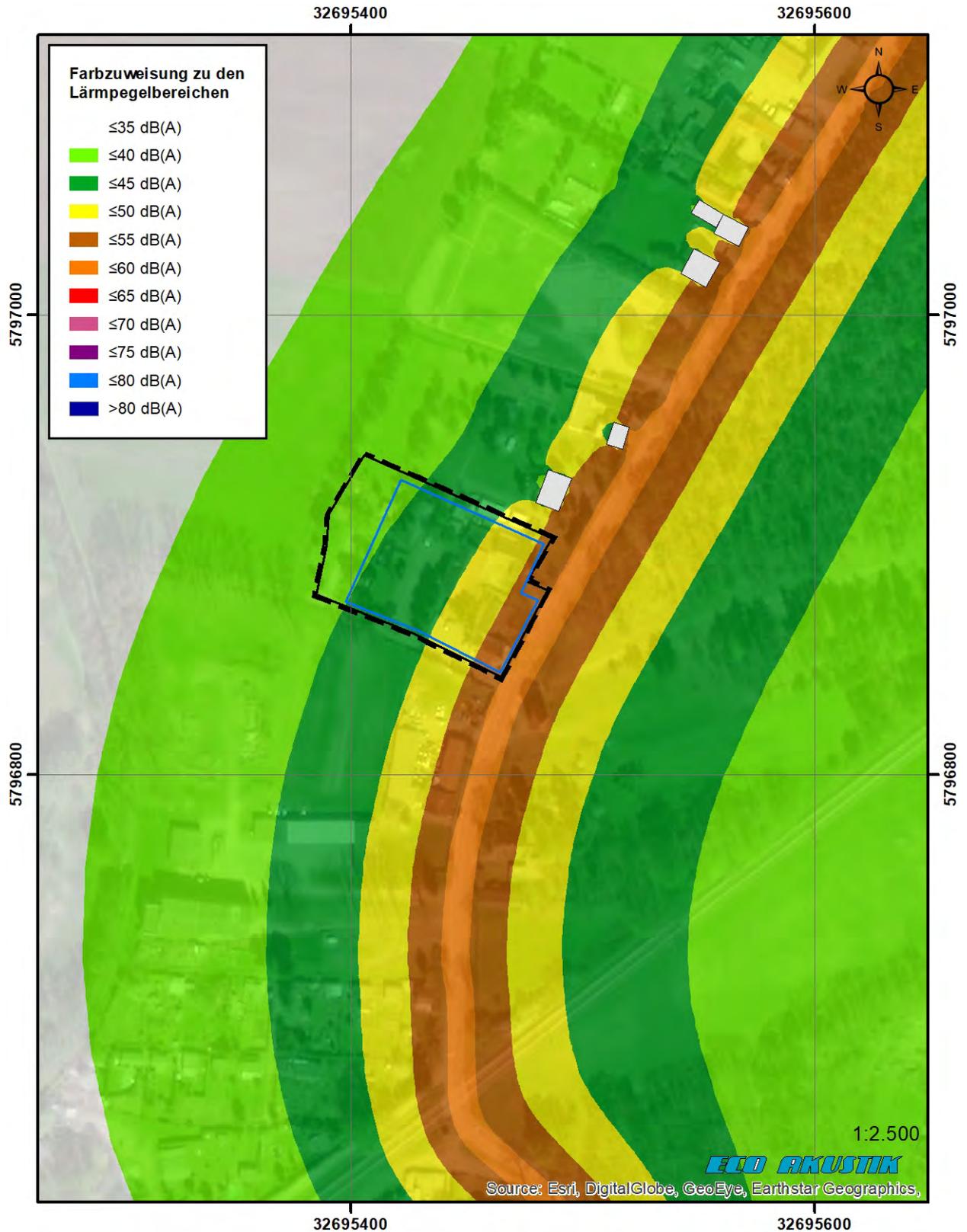


Bild 4: Lärmkarte für den Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 5 – Lärmkarte Schienenverkehrslärm tags

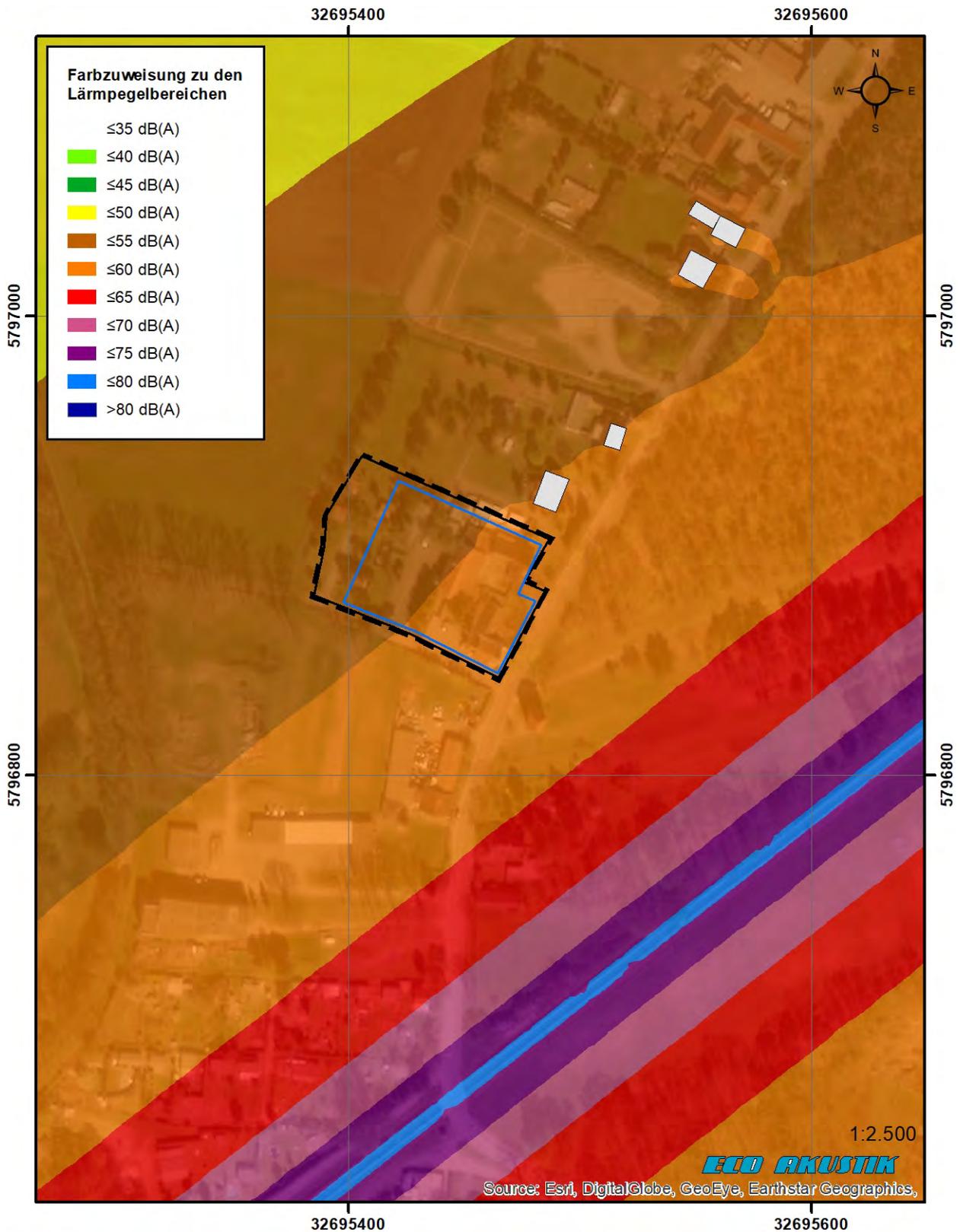


Bild 5: Lärmkarte für den Schienenverkehrslärm im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 6 – Lärmkarte Schienenverkehrslärm nachts

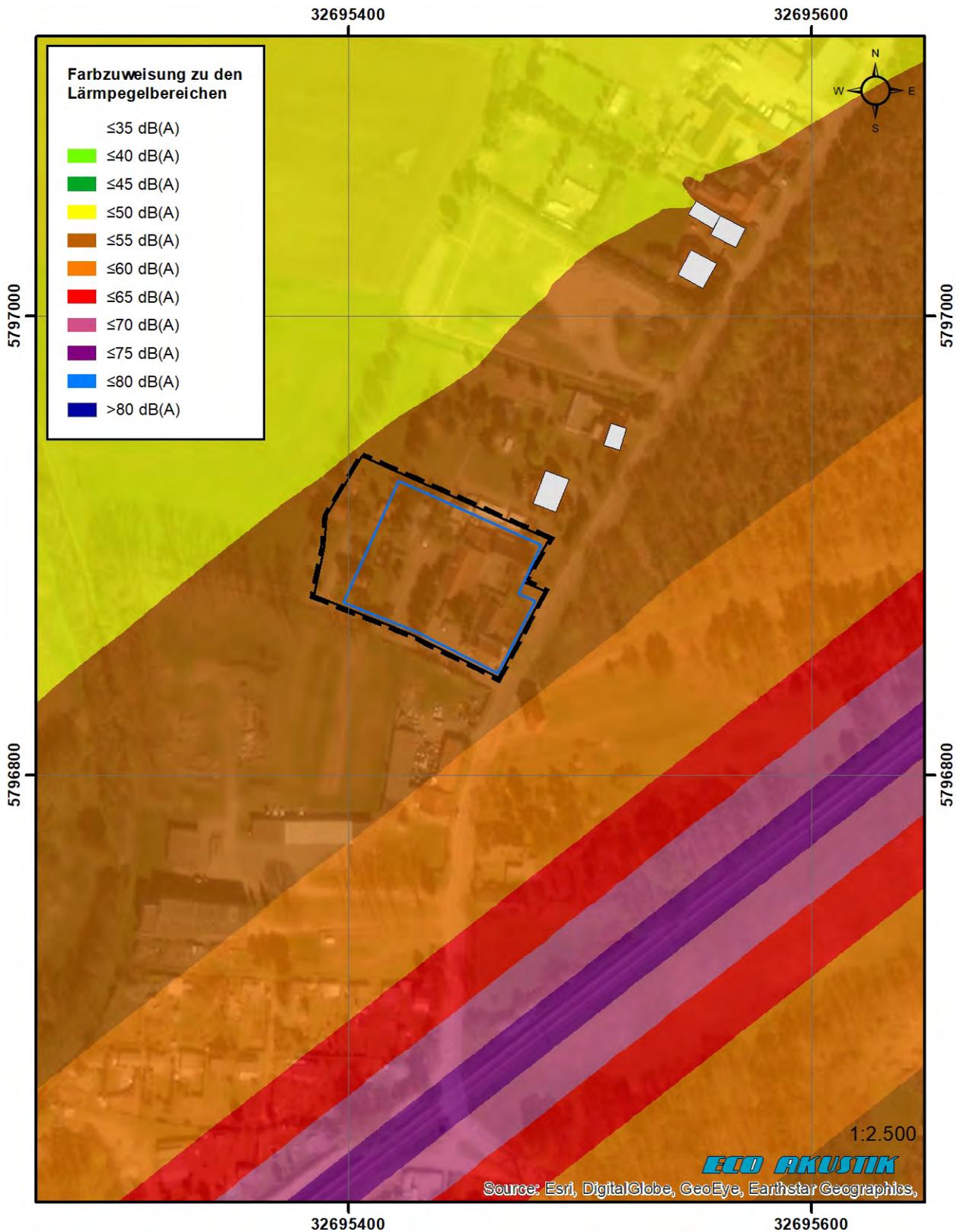


Bild 6: Lärmkarte für den Schienenverkehrslärm im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 7 – Lärmkarte Gewerbelärm tags

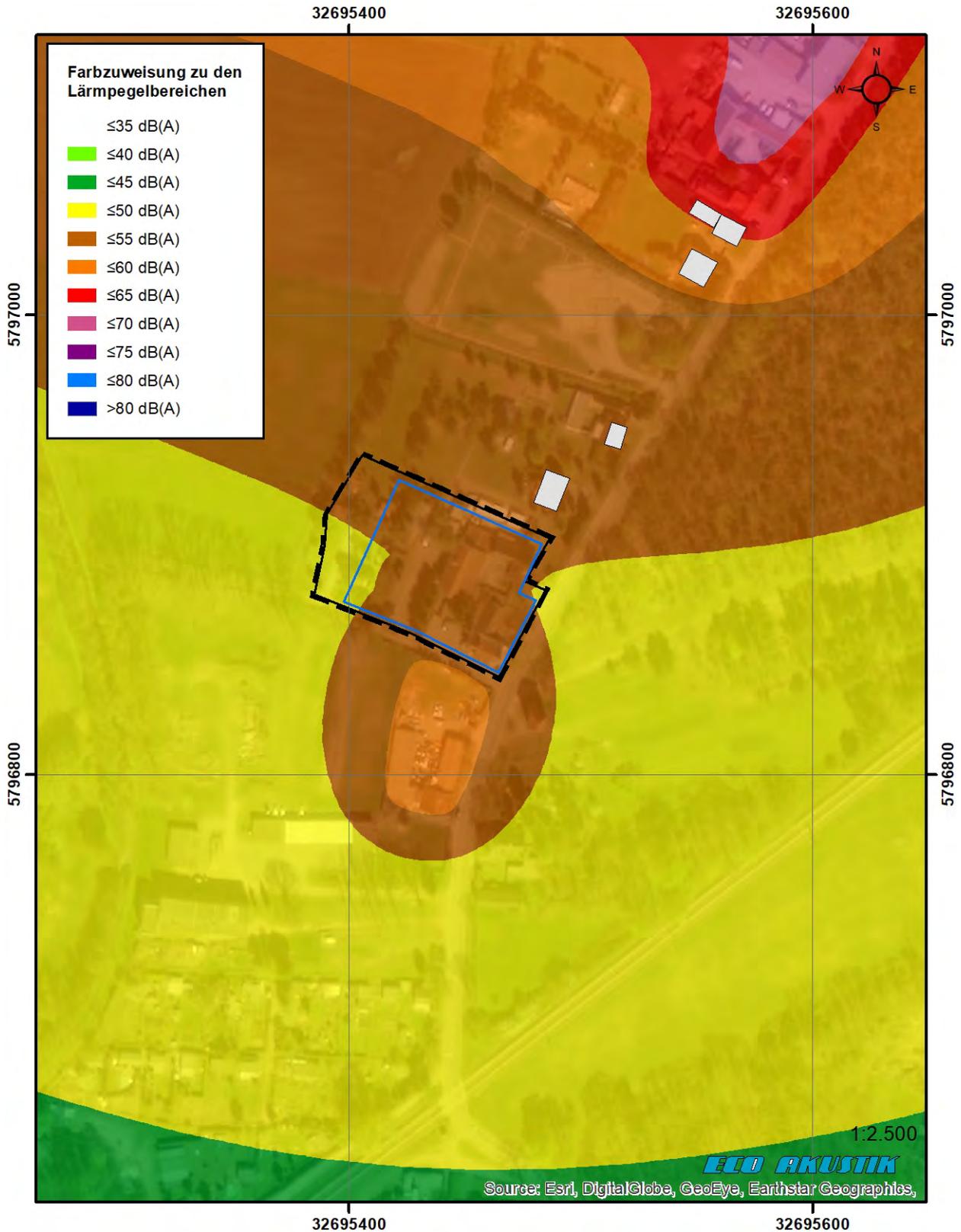


Bild 7: Lärmkarte für den Gewerbelärm im Planzustand im Tageszeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 8 – Lärmkarte Gewerbelärm nachts

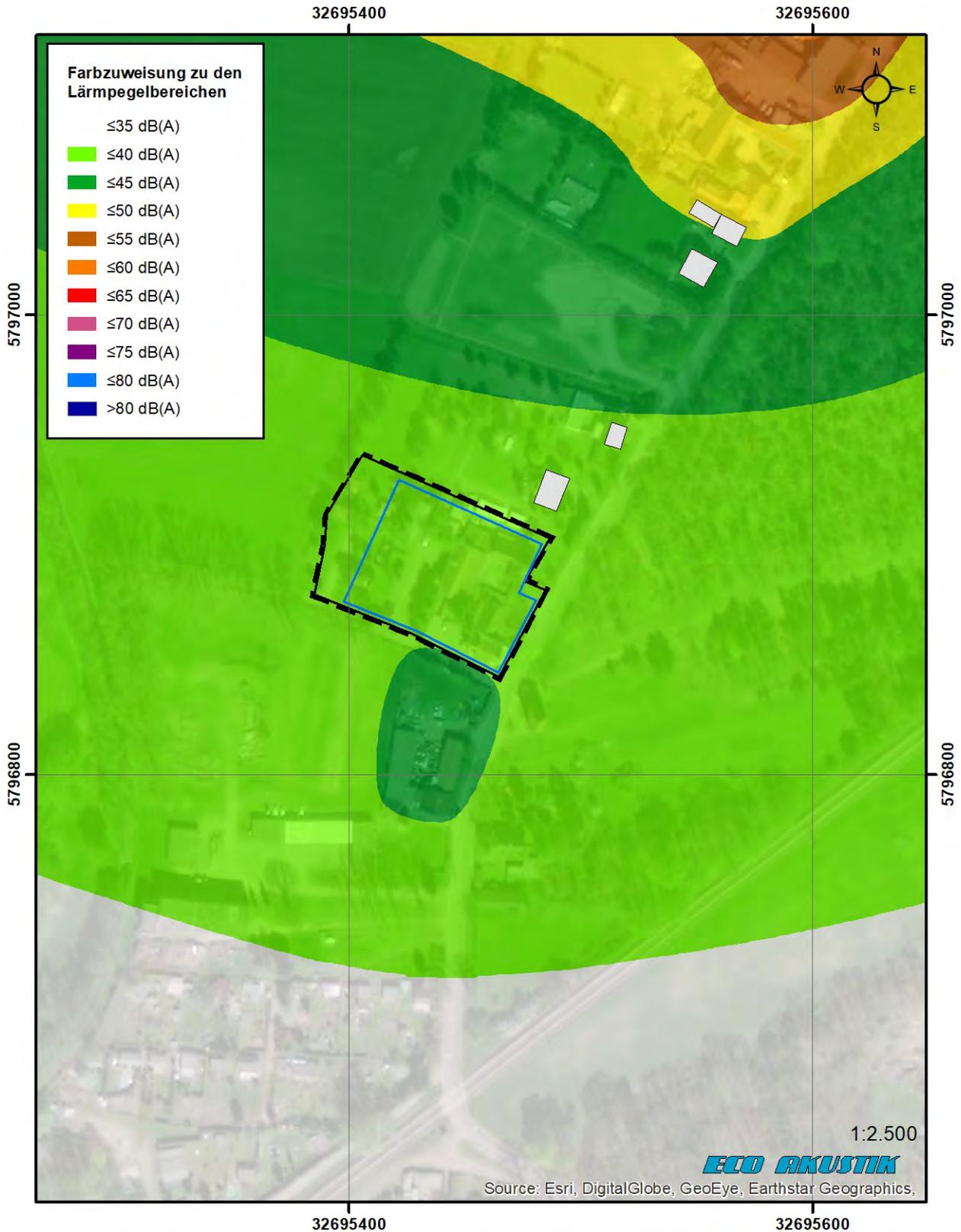


Bild 8: Lärmkarte für den Gewerbelärm im Planzustand im Nachtzeitraum für eine Höhe von 6 m

Anlage 9 – Außenlärmpegel nach DIN 4109

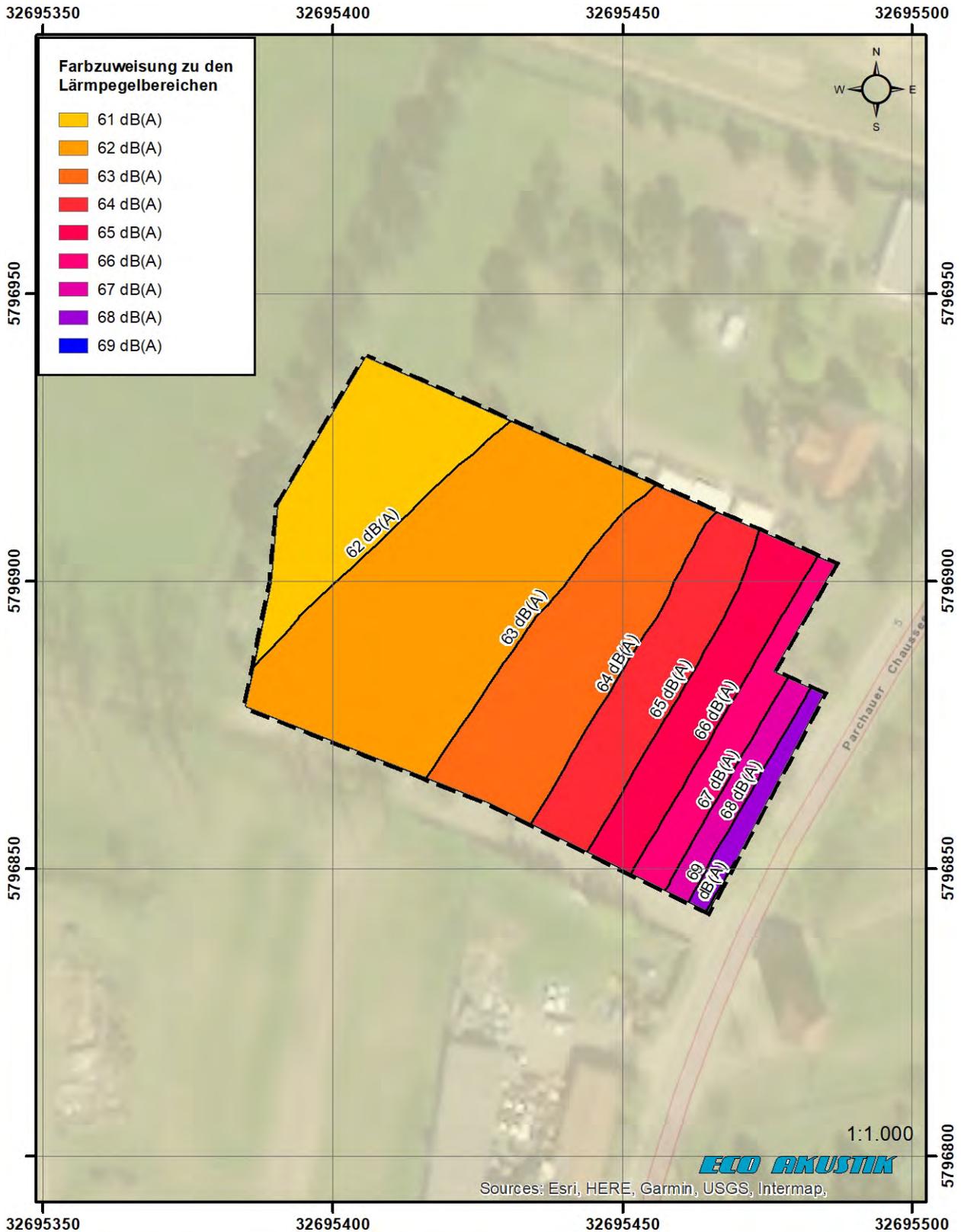


Bild 9: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Anlage 10 – Quellenlageplan

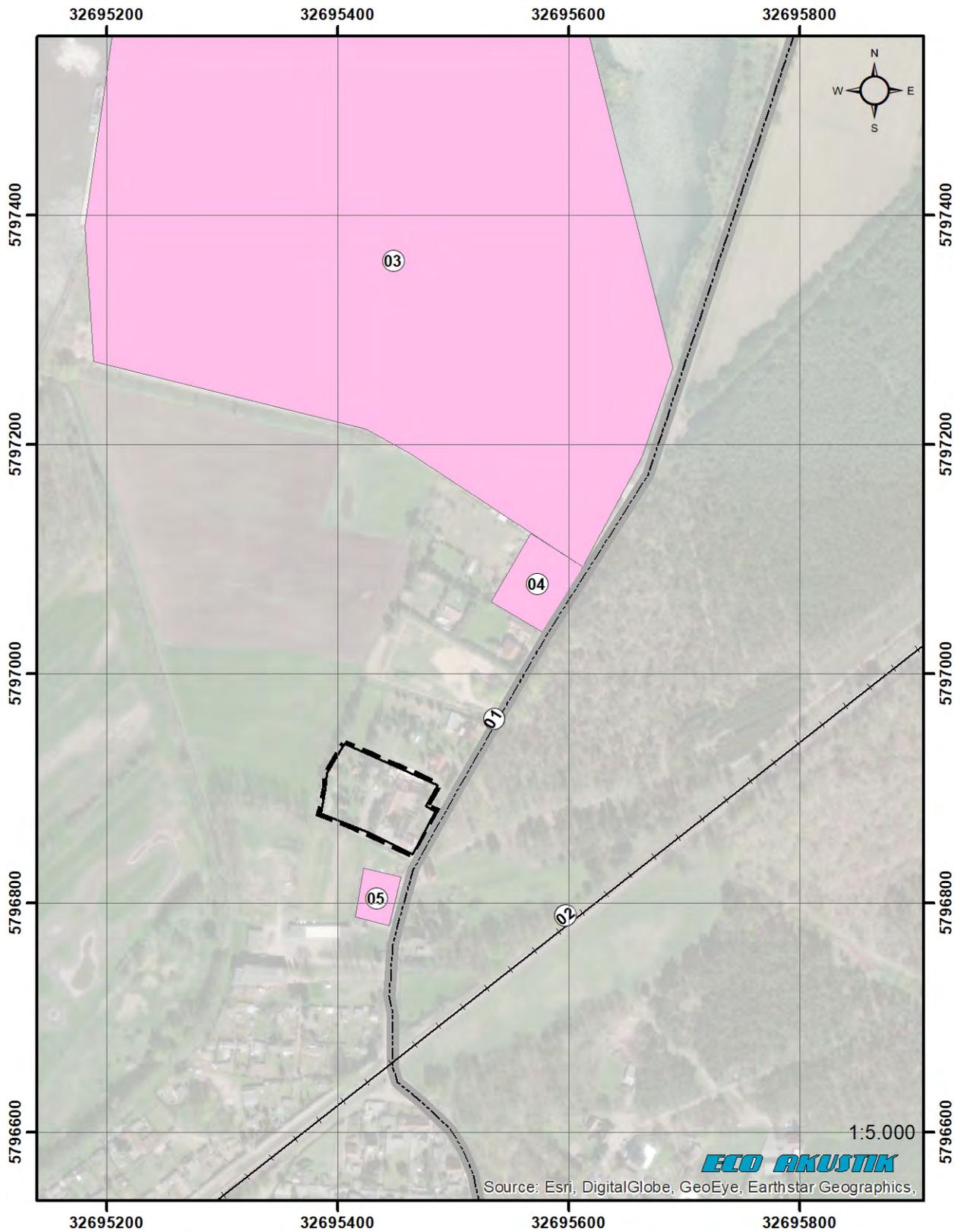


Bild 10: Quellenlageplan für den Gewerbelärm entsprechend der Nummerierung in Anlage 2