

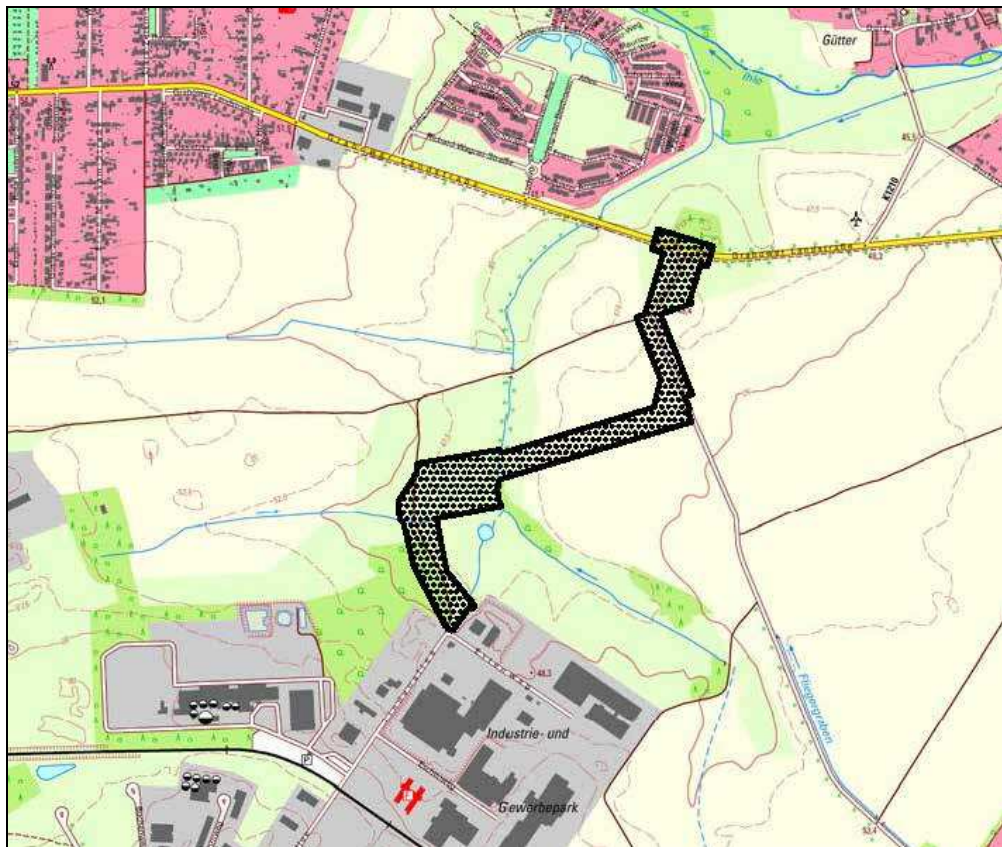


# Bauleitplanung der Stadt Burg

Landkreis Jerichower Land

## Bebauungsplan Nr.115 "Verbindungsstraße zur L52 für die 2.Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg an das überregionale Straßennetz"

Entwurf Stand März 2024



[TK10 10/2018] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / AZ A18 T 3699509  
Lage in der Stadt Burg

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg	9
3. Bestandsaufnahme	9
3.1. Größe des Geltungsbereiches	9
3.2. Nutzungen im Bestand	9
3.3. Gelände, Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	10
3.4. Leitungen der Versorgungsträger im Plangebiet	11
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Straßenverkehrsfläche	11
4.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche	12
4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	13
4.6. Wasserflächen	13
4.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Verkehr und technische Infrastruktur	14
6.2. Belange der Wirtschaft	15
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.4. Belange der Landwirtschaft	18
7. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	20

# **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.115 "Verbindungsstraße zur L52 für die 2.Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg an das überregionale Straßennetz"**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)**
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).**

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

## **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

Mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Burg hat die Stadt Burg seit 1991 erfolgreich das Ziel umgesetzt, die in Folge des Strukturumbruchs nach 1990 in der Schuh- und Stahlbranche in der Stadt abgebauten Arbeitsplätze durch Industriearbeitsplätze in der Papierproduktion, dem Maschinenbau, der Metall- und Holzverarbeitung und der Nahrungsmittelindustrie zu ersetzen. Der insgesamt eine Fläche von 109,4 Hektar umfassende Industrie- und Gewerbepark wurde in vier Bauabschnitten errichtet, die inzwischen zu 90% baulich genutzt werden. Eine Erweiterung des vierten Bauabschnittes nach Westen wurde in den letzten Jahren erschlossen. Der Bereich ist noch nicht bebaut.

Der Industrie- und Gewerbepark wird derzeit durch den Anschluss der Lindenallee an die Bundesstraße B246a erschlossen, die ca. 1,8 Kilometer südlich der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 anschließt. Die Lindenallee stellt die einzige Zufahrtsstraße zum zweiten und vierten Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks nördlich des Anschlussgleises der Clausewitz- Kaserne dar. Die Anlieferung und der Abtransport der Güter erfolgen allein über diese Straße. Gemäß der Informationen der anliegenden Betriebe erfolgen täglich ca. 700 Anfahrten / Abfahrten von Fahrzeugen des Schwerverkehrs. Im Falle einer Havarie auf der Straße stehen alternative Zufahrtsmöglichkeiten für den zweiten und vierten Bauabschnitt nicht zur Verfügung. Um zukunftsorientiert den industriellen Standort zu entwickeln, ist eine zweite Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks an das übergeordnete Straßennetz erforderlich. Dies dient der Havariesicherheit und der Verbesserung des Anschlusses des Industrie- und Gewerbeparkes an das übergeordnete Verkehrsnetz.

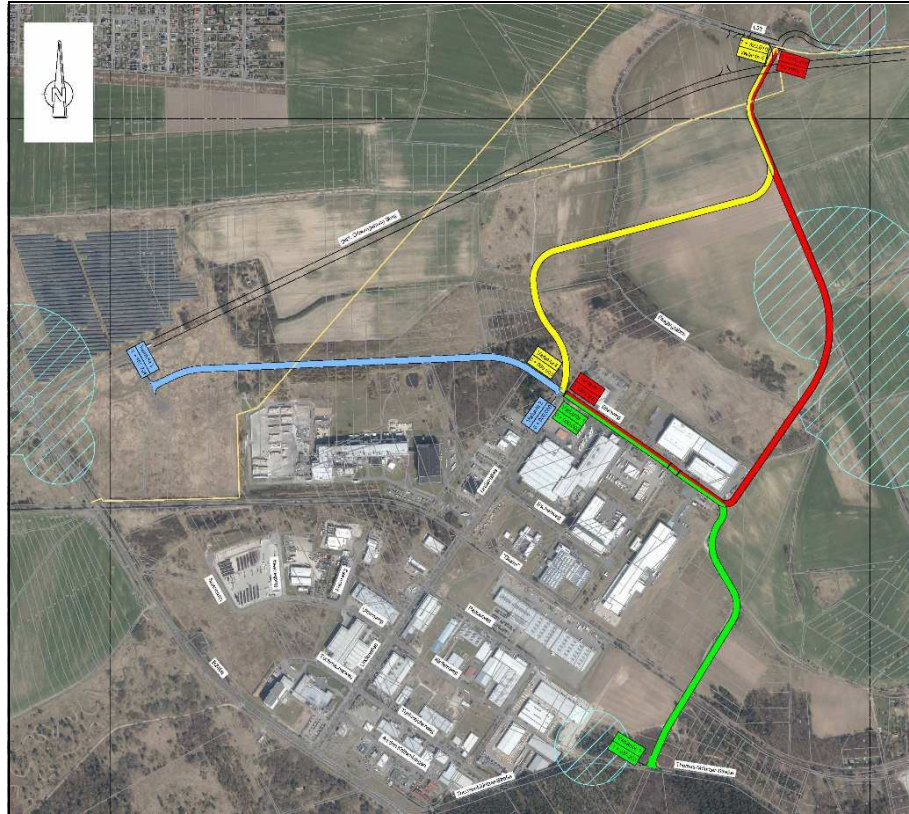
Für eine zweite Straßenanbindung wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH (pmi) Mai 2020 erarbeitet, die vier Varianten für die zusätzliche

Anbindung untersucht hat. Die Varianten 1 und 2 beinhalten eine zweite Anbindung an die Bundesstraße B246a östlich oder westlich des Industrie- und Gewerbeparks, die Varianten 3 und 4 eine Anbindung an die Landesstraße L52 (Grabower Landstraße) im Norden.

Varianten 1 bis 4 zur Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg

Variante 1 - grün  
Variante 2 - blau  
Variante 3 - rot  
Variante 4 - gelb

Luftbild, Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung LSA, Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt am 21.10.2009 AZ A18 T 3699509



Die Varianten wurden jeweils in Untervarianten hinsichtlich der Machbarkeit untersucht. Dabei wurden umfassend bauplanungsrechtliche Belange, planerisch rechtliche Belange der Umsetzbarkeit, die Umweltbelange geprüft und die Herstellung der Straßenführungen kostenseitig ausgewertet. Hierbei wurde der Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) in die Auswertung einbezogen, der eine Ortsumgehung Burg der Bundesstraße B1 im vordringlichen Bedarf vorsieht, deren Verlauf nördlich des Industrie- und Gewerbeparks vorgesehen ist. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet auf den Seiten 32-42 einen umfangreichen Variantenvergleich der Varianten 1 bis 4. Dabei ergibt sich die Variante 4 (Darstellung in gelb) als Vorzugsvariante, da diese direkt an die Lindenallee anschließt, eine Anbindung an die Landesstraße L52 und nach dem Bau der Ortsumgehung auch eine Anbindung an die Bundesstraße B1 ermöglicht. Hinsichtlich der Funktion im Verkehrsnetz und der Möglichkeit der Anbindung an verschiedene Hauptverkehrsstraßen gewährleisten nur die Varianten 3 und 4 eine optimale Führung, wobei die Variante 4 kostengünstiger in der Herstellung und mit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. In der Gesamtbewertung schneidet die Variante 4 am günstigsten ab. Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.06.2020 wurde die Variante 4 der Machbarkeitsstudie vom Mai 2020 durch den Stadtrat als Grundlage für die Weiterführung der Planung beschlossen. Die Straße soll als Gemeindestraße die zweite Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg sichern. Neben der Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg an die Landesstraße L52 sieht die Beschlussfassung eine Qualitätsverbesserung der Lindenallee vor, diese ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die Planung von Verkehrsbauvorhaben im Außenbereich erfolgt üblicherweise über das Verfahren der Planfeststellung nach § 37 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA). Ein Planfeststellungsverfahren kann zwar auch für eine Gemeindestraße auf Antrag der

Stadt gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 StrG LSA durchgeführt werden, der Stadt steht jedoch auch die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung. Gemäß § 37 Abs.4 StrG LSA ersetzt ein Bebauungsplan die Planfeststellung. Die Stadt Burg hat das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes gewählt, da sie das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes in eigener Verantwortung durchführen kann und hierdurch eine Beschleunigung möglich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Straße und regelt die naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Aspekte abschließend. Der Bebauungsplan bildet die Voraussetzung für die gegebenenfalls erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung. Mit Beschluss vom 01.10.2020 hat der Stadtrat der Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.115 "Verbindungsstraße zur L52 für die 2.Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg an das überregionale Straßennetz" beschlossen. Planungsgrundlage bildet die Variante 4 der Machbarkeitsstudie.

## 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

### Lage in der Stadt

Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1:25000, Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung LSA, Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt am 21.10.2009 AZ A18 T 3699509



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.115 befindet sich südöstlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Burg. Es erstreckt sich zwischen dem nördlichen Ende der Lindenallee im Bereich des Industrie- und Gewerbeparks Burg bis zur Grabower Landstraße (Landesstraße L52). Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden von der Nordostgrenze der Flurstücke 10219 und 10339 (Lindenallee) der Flur 36

- im Südosten von der Nordwestgrenze der Flurstücke 101/9, 100/10 der Flur 36 und der Nordwestgrenze des Flurstücks 248/14 der Flur 37
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 271/6, 271/5, 270/3, 270/6, 268/4, 261/4, 259/4 der Flur 37, von einer Geraden vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 259/4 in senkrecht auf die Nordgrenze des Flurstücks 254/4 verlaufend, weiter nach Ost von der Nordgrenze des Flurstücks 254/4 bis zur Ostgrenze des Fliegergrabens Flurstück 228 der (alle vorgenannten Flurstücke Flur 37), an der Südgrenze des Flurstücks 15/83 der Flur 38 auf die Ostgrenze des Fliegergrabens verspringend, weiter entlang der West- und Nordgrenze des Flurstücks 15/83 der Flur 38 bis zur Westgrenze des Flurstücks 158/15 (Flur 38), 30 Meter nördlich davon auf die Ostseite des Flurstücks verspringend und entlang dessen Ostgrenze bis zur Nordgrenze des Flurstücks 114, entlang dessen Nordgrenze um 20 Meter nach Osten verlaufend und weiter nach Norden auf einer Parallelen im Abstand von 20 Metern östlich der Ostgrenze des Flurstücks 158/15 (Flur 38) bis zur Nordgrenze des Flurstücks 80 (Flur 38), entlang dessen Nordgrenze nach Osten verlaufend, danach senkrecht das Flurstück 10053 (Flur 47) zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10009 (Flur 47) querend und weiter parallel zur Westgrenze in einem Abstand von 93,5 Meter verlaufend, nach 87,1 Meter um 16,5 Meter nach Osten verspringend senkrecht auf die Nordgrenze des Plangebietes verlaufend
- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 20 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 152/1 (Flur 47)
- im Westen von Norden beginnend auf einer Parallelen im Abstand von 140 Meter westlich der Ostgrenze senkrecht auf die Nordgrenze des Flurstücks 10004 (Flur 47) verlaufend, danach um 30 Meter nach Osten verspringend und senkrecht zur Nordgrenze des Flurstücks 10004 (Flur 47) auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10004 (Flur 47) verlaufend weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 153/3 nach Westen, entlang einer Parallelen im Abstand von 30 Metern westlich der Westgrenze des Flurstücks 158/15 (Flur 38) nach Süden verlaufend bis zur Südgrenze des Flurstücks 15/91 (Flur 38), von dort aus schräg über das Flurstück 15/44 (Flur 38) zu dessen Südgrenze auf einen Punkt 70 Meter westlich von dessen nordöstlichem Grenzpunkt, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 15/44 (Flur 38) bis zum südwestlichen Grenzpunkt, diagonal über den Fliegergraben zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 223/1 (Flur 37), entlang dessen Süd- und Ostgrenze, das Flurstück 10175 (Flur 37) senkrecht zur Westgrenze querend auf einen Punkt 10 Meter nördlich der Südgrenze des Westteils des Flurstücks 226/1 (Flur 37), vom südöstlichen Grenzpunkt des Westteiles des Flurstücks 226/1 (Flur 37) in gerader Linie zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 247/2 (Flur 37), entlang dessen Ostgrenze nach Süden, schräg über das Flurstück 247/23 (Flur 37) zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 247/5 (Flur 37) verlaufend, weiter entlang dessen Ostgrenze, der Ostgrenze des Flurstücks 247/32 (Flur 37), vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 247/32 (Flur 37) in gerader Linie über das Flurstück 10224 (Flur 36) zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10229 (Flur 36) Lindenallee

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

Flur 36 100/7, 10218, 10220, 100/9, 10224 (teilweise)

Flur 37 226/1 (teilweise), 228 (teilweise), 230/1 (teilweise), 247/3, 247/4, 247/22 (teilweise), 247/23 (teilweise), 247/30, 248/5, 248/11, 248/12, 248/13, 249/1, 252/1, 253/2 (teilweise), 253/3, 253/4 (teilweise), 254/3 (teilweise), 254/4 (teilweise), 255/3 (teilweise), 10174 (teilweise), 10175 (teilweise), 10176

Flur 38 15/43, 15/44 (teilweise), 15/47 (teilweise), 15/72 (teilweise), 15/73 (teilweise), 15/90 (teilweise), 15/91 (teilweise), 80 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise), 158/15 (teilweise), 10000 (teilweise)

Flur 47 145/1 (teilweise), 150/2 (teilweise), 152/1 (teilweise), 318/139 (teilweise), 10004 (teilweise), 10006, 10007, 10008, 10009 (teilweise), 10053 (teilweise)

Der Bebauungsplan überplant auf den Flurstücken:

Flur 36 100/7, 100/9, 10218, 10220, 10224 (teilweise)

Flur 37 247/30, 248/5, 248/11, 248/12, 248/13, 253/2 (teilweise), 253/3, 253/4 (teilweise),  
254/3 (teilweise), 254/4 (teilweise), 255/3 (teilweise)

den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 der Stadt Burg für das Vorhaben "2.Bauabschnitt" im Industrie- und Gewerbepark Burg, der derzeit in der Fassung der 5.Änderung seit dem 19.09.2015 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan Nr.13 setzt auf den überplanten Flächen

- Verkehrsflächen  
Flur 36: Flurstücke 100/7, 10218, 10220, 100/9  
Flur 37: Flurstücke 248/5, 248/11, 248/12
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M5  
Flur 36: Flurstück 10224 (teilweise)  
Flur 37: Flurstück 248/11
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohne nähere Spezifikation, die als Niederschlagswasserrückhaltung genutzt wird  
Flur 37: Flurstücke 253/2 (teilweise), 253/3, 253/4 (teilweise), 254/3 (teilweise), 254/4 (teilweise) und 255/4 (teilweise)
- eine Waldfläche mit Erhaltungsgebot für einen Robinienwald  
Flur 37: Flurstück 247/30

fest. Die Überplanung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass das neue Satzungsrecht das ältere, das heißt den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nach Inkrafttreten ersetzt. Der Bebauungsplan Nr.13 in der Fassung der 5.Änderung tritt im überplanten Teil dann außer Kraft.

Folgende weitere Bebauungspläne sind in der Umgebung des Plangebietes rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan Nr.73 "Industrie- und Gewerbepark Burg" Erweiterung 4.Bauabschnitt rechtsverbindlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.10.2008  
Der Bebauungsplan befindet sich in einem Abstand von ca. 120 Meter westlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Flächen umfassen Flächen für Wald. Die im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete des 4.Bauabschnittes beginnen in einer Entfernung von ca. 280 Meter zum Plangebiet. Untersuchungsrelevante Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.
- Bebauungsplan Nr.5 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 1.Bauabschnitt und Bebauungsplan Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt  
Die Pläne befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 Meter südwestlich des Plangebietes. Auswirkungen auf diese Bebauungspläne sind durch die Veränderung der Verkehrsströme zu erwarten.
- Bebauungsplan Nr.31 "An der Erich-Mühsam-Straße"  
Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete fest und befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 800 Metern.
- Bebauungsplan Nr.10 "Grabower Landstraße"  
Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete fest und befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 900 Metern.
- Bebauungsplan Nr.32 "Ihletal"  
Der Plan setzt allgemeine Wohngebiete fest und befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 200 Metern.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Süden der Industrie- und Gewerbepark Burg
- westlich des Südabschnittes Waldflächen, westlich und östlich des Nordabschnittes Ackerflächen
- östlich des Südabschnittes bis zum Fliegergraben Grünflächen und die Niederschlagswasserrückhaltung

An schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befindet sich nordwestlich des Knotenpunktes mit der Landesstraße L52 das Wohngebiet Ihletal mit den maßgeblichen Immissionsorten Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 8 bis 12 im Abstand von ca. 230 Meter vom Knotenpunkt der Verbindungsstraße mit der Landesstraße L52.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg in der neu ausgefertigten Fassung vom 14.07.2021 stellt bisher das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Grünfläche dar. **Die Aufnahme der Verbindungsstraße in den Flächennutzungsplan ist Gegenstand der Darstellungen der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese befindet sich derzeit nach öffentlicher Auslegung in der Phase der Vorbereitung des abschließenden Beschlusses. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 14.Änderung entwickelt. Er wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.**

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

**Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.**

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 16.02.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 30.06.2006 dokumentiert. Derzeit befindet sich ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung, dessen **3.Entwurf** mit Beschluss der Regionalversammlung vom **28.06.2023** beschlossen wurde.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan 2006 sehen keine standortkonkreten Ziele der Raumordnung vor, die dem geplanten Vorhaben widersprechen. Im Landesentwicklungsplan 2010 und im **3.Entwurf** des Regionalen Entwicklungsplanes ist der Industrie- und Gewerbepark Burg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Bauleitplanung, die eine bessere Einbindung des Gebietes in das überörtliche Straßennetz zum Ziel hat.

Im **3.Entwurf** des Regionalen Entwicklungsplanes ist die Niederung des Fliegergrabens als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems vorgesehen. Diese Zielsetzung ist als Grundsatz der Raumordnung formuliert. Sie wird durch die Planung einer weiteren Querung dieses Bereiches durch die Verbindungsstraße beeinträchtigt. **Es werden Arrondierungsmaßnahmen für Gehölzbereiche am Gewässer festgesetzt, die eine Förderung des ökologischen Verbundes entlang des Gewässers bewirken. Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang der Verbesserung der Anbindung des Industrie- und Gewerbeparkes an das übergeordnete Straßennetz ein höheres Gewicht beigemessen, das die punktuelle Beeinträchtigung durch die Straßenquerung rechtfertigt.** Insgesamt wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

**Seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde auf den Abstimmungsbedarf mit der im Bundesverkehrswegeplan 2030 vorgesehenen Ortsumgehung Burg im Zuge der Bundesstraße**



B1 hingewiesen. Dieser wurde beachtet. Derzeit liegt für die geplante Ortsumgehung der Bundesstraße B1 eine Raumwiderstandsanalyse vor, in der die verschiedensten Trassenführungen analysiert werden. In dieser Raumwiderstandsanalyse ist auch die plangegegenständliche Verbindungsstraße in die Beurteilung eingeflossen. Bereits in dieser Phase zeichnet sich ein Korridor ab, der den geringsten Raumwiderstand aufweist - Variante 1). Er kreuzt die Trasse der vorgesehenen Verbindungsstraße südlich angrenzend an die Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH. In diesem Abschnitt verläuft die geplante Verbindungsstraße auf der Trasse der jetzigen, im Straßenverzeichnis der Stadt Burg enthaltenen Straße zur zweiten Anbindung der Clausewitz-Kaserne. Die neu geplante Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B1 soll auf einem Brückenbauwerk über der Straße zur Clausewitz-Kaserne überführt werden. Für die Mitnutzung durch die vorliegende Verbindungsstraße wird lediglich ein etwas längeres Brückenbauwerk benötigt. Die Planung wurde mit der Landesstraßenbaubehörde abgestimmt, die keine erheblichen Bedenken bezüglich der zukünftigen Einordnung der zukünftigen Ortsumgehung Burg der Bundesstraße B1 vorgetragen hat.

## **2.5. Landschaftsplan der Stadt Burg**

Zu den Vorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Burg wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Punkt 2.2. verwiesen.

Der Landschaftsplaner stellt zusammenfassend fest, dass dem Vorhaben aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Belange entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer sehr sensiblen und empfindlichen Landschaft. Bestimmte naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind bei der Planung zu beachten und näher zu untersuchen. Dies erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 10,95 Hektar. Davon entfallen auf die geplante Straße 3,23 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Straße, die angrenzenden Randbereiche der Ackerflächen, der Waldflächen und die eingriffsnahen Kompensationsmaßnahmen.

### **3.2. Nutzungen im Bestand**

Der für die Führung der Straßenverbindung vorgesehene Korridor wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Betroffen sind auch die Flächen der Niederung des Fliegergrabens, ruderale Fluren und kleinere Gehölzbereiche. Teilweise werden bestehende Wegeverbindungen für den Straßenbau genutzt. Das Schmutzwasserpumpwerk ist als bauliche Anlage im Plangebiet vorhanden. Die Landesstraße L52, an die im Norden angeschlossen wird, ist im Bestand vorhanden. Für eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf den Umweltbericht Punkt 3 verwiesen.

### 3.3. Gelände, Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens für den geplanten Straßenbau relevant. Durch die GGU mbH wurde für das Vorhaben "Stadt Burg, 2.Erschließungsstraße Industrie- und Gewerbepark Burg" eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die anstehenden Böden wurden durch Kleinrammbohrungen und Schürfe erkundet und nachfolgend bodenmechanisch sowie umweltanalytisch untersucht.

Zusammenfassend führt der Gutachter aus, dass im Untersuchungsbereich oberflächennah zunächst Mutterboden und Auffüllungen mit schwankenden Mächtigkeiten anstehen. Innerhalb der Auffüllungen wurden keine mineralischen Fremdbestandteile vorgefunden, so dass zunächst von umgelagerten Sanden auszugehen ist. Nachfolgend wurden überwiegend Talsande meist als Mittelsande mit fein- und grobsandigen Bestandteilen festgestellt. Lokal steht Geschiebemergel an, welcher von den Talsanden über- und unterlagert wird. Im Bereich des Fliegergrabens wurden neben den Talsanden Abschlamm-Massen als ausgeprägt plastische Schluffe festgestellt.

Grundwasser wurde während der Erkundung lokal angeschnitten. Ruhewasserstände wurden im Bereich zwischen 44,35 und 45,09 m NHN ermittelt. Ein möglicher Bemessungswasserstand wurde unter Berücksichtigung einer nahe liegenden GWMS zu 46,44 mNHN prognostiziert. Somit können Grundwasserstände besonders im Bereich des Fliegergrabens zu > GOK erwartet nicht ausgeschlossen werden.

Möglicher Aushub wurde umweltanalytisch untersucht. Hierbei wurden Untersuchungen entsprechend

der LAGA M20 TR Boden durchgeführt. Die möglichen Aushubböden wurden dabei den Zuordnungswerten Z 0 bis Z 2 zugeordnet. Eine Verwertung dieser Böden ist unter Berücksichtigung der Auflagen gemäß LAGA M20 TR Boden möglich.

Die Ergebnisse wurden für die geplanten Baumaßnahmen bewertet. Es wurden erforderliche Maßnahmen aufgezeigt. Hinweise zur weiteren Planung sowie zur Bauausführung wurden erarbeitet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung hinsichtlich der Gründungsbedingungen grundsätzlich umsetzbar ist.

#### Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Jerichower Land vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde festgestellt, dass das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen kann ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

#### archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Stadt Burg Kartierung archäologischer Kulturdenkmale Blatt 2 sind im Plangebiet bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Ein Auffinden bisher nicht bekannter archäologischer Funde und Befunde kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Verfahren nach § 4 BauGB erfolgt eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

### 3.4. Leitungen der Versorgungsträger im Plangebiet

Der vorgesehene Straßenverlauf wird von folgenden Leitungen gequert:

- **Gastransportleitung GTL 0002040 DN300 Hochdruck Detershagen Schoppsdorf der Avacon Netz GmbH auf dem Flurstück 10053 die Straße querend, danach über die Flurstücke 10006, 10009 und 10008 unmittelbar zur Einmündung der Straße in die Landesstraße L47 verlaufend und weiter über das Flurstück 150/2 parallel zur Landesstraße L52 nach Osten (alle Flurstücke Flur 47), die Leitung muss voraussichtlich im Einmündungsbereich der Straße umverlegt werden, der bestehende Leitungsverlauf wurde in den Plan nachrichtlich übernommen**
- **parallel dazu Kabelschutzrohranlagen mit eingelegten Lichtwellenleiterkabeln der Energieversorgung Mark Brandenburg (EMB) und der Avacon Netz GmbH**
- auf den Flurstücken 10218 und 10224 von der Lindenallee zum Schmutzwasserpumpwerk Schmutzwasserkanal des Wasserverbandes Burg
- auf den Flurstücken 10224, 248/11, 10176 und 10175 vom Schmutzwasserpumpwerk nach Norden eine Schmutzwasserdruckleitung des Wasserverbandes Burg
- auf den Flurstücken 10218, 10224 und 248/11 zur Niederschlagswasserrückhaltung Niederschlagswasserkanal des Wasserverbandes Burg
- **im Straßenraum der Landesstraße L52 eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH und eine DN250 GG Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Burg, der Wasserverband strebt an, im Rahmen des Straßenbaus eine Verbindungsleitung zum Industrie- und Gewerbepark zu verlegen**

## 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1. Straßenverkehrsfläche

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung der Verbindungsstraße zwischen dem Industrie- und Gewerbepark Burg und der Landesstraße L52. Dies erfordert die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Regelbreite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche orientiert sich an der vorgelegten Vorplanung für die Straße. Durch das Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH (pmi) wurde auf Grundlage der erwarteten Belastung durch Schwerlastverkehr von 705 Lkw/Tag der Querschnitt RQ11, Entwurfsklasse 3 gewählt. Der Querschnitt RQ11 beinhaltet:

zwei Fahrstreifen	a´3,50 Metern	7,0 Meter
beiderseits Randstreifen	a´0,50 Meter	1,0 Meter
beiderseits Bankett	a´1,50 Meter	3,0 Meter
beiderseits Entwässerungsmulde	a´1,00 Meter	2,0 Meter
einseitig Geh- und Radweg	a´2,50 Meter	2,5 Meter
beiderseits des Radweges Bankett	a´0,50 Meter	1,0 Meter
einseitig Pflanzstreifen für Bäume einschließlich Höhenanpassung an die Ackerflächen	a´2,50 Meter	2,5 Meter
Höhenanpassung an Geländeniveau	a´1,00 Meter	<u>1,0 Meter</u>
Straßenseite ohne Pflanzstreifen		20,0 Meter

Auf eine separate Festsetzung der Flächen für Böschungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB wurde verzichtet, da größere Böschungen nicht erforderlich sind und die vorgesehenen Böschungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche angeordnet werden können.

Der Regelquerschnitt wurde für den gesamten Verlauf der Straße bis zur Aufweitung für **die Einmündung in** die Landesstraße L52 gewählt.

#### **4.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche**

Die Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Sie werden textlich festgesetzt, da ihre Lage im Rahmen der Ausführungsplanung für die Straßenplanung noch Änderungen unterworfen sein kann, die von der erforderlichen Höhenanpassung an das Gelände und von den Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser abhängen. Die Grünflächen sind durch die in Anspruch genommene Breite des Regelquerschnittes flächenanteilig festgelegt.

Die festgesetzten Grünflächen ergeben sich aus dem Regelquerschnitt. Alle nicht befestigten Flächen wie die Bankette, Entwässerungsmulden und die Höhenanpassung an die natürliche Geländehöhe sollen als zweischürige Wiese gestaltet werden. **Dies dient der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.**

#### **4.3. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Für den Anschluss der vorhandenen Wirtschaftswege und der Notausfahrt des Bundeswehrstandortes Clausewitz-Kaserne sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, die diese Zuwegungen an die neue Straße anbinden. Die Flächen werden für die Bereiche festgesetzt, in denen ein Ausbau für den Anschluss an die Straße erforderlich ist. Eine öffentliche Widmung als Straße ist für diese Flächen aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung nicht erforderlich.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 2 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan als Flächen zum Ausgleich. Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen wurden in der Planzeichnung Teil A standörtlich und im Text Teil B mit den entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. **Sie basieren auf den Ergebnissen des Umweltberichtes.**

Sie beinhalten:

- **Maßnahme M1 und M2**  
Die Maßnahmenflächen M1 und M2 umfassen locker mit Robinien bestandene Flächen beiderseits der Straße, die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.13 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahme 5 festgesetzt sind. Ein konkretes Entwicklungsziel ist bisher nicht festgelegt. Innerhalb der Flächen ist der Waldumbau eines Robinienbestandes zu einem Mischbestand aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Hierdurch kann eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit des Forstbestandes erwirkt werden.
- **Maßnahme M3**  
Die Maßnahmenfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Sie umfasst bisher als stillgelegte Ackerflächen genutzte Bereiche. Die befristete Stilllegungsfläche ist zu einer Ruderalflur ausdauernder Arten beiderseits des Grabens zu entwickeln.
- **Maßnahme M4**  
Die Maßnahmenfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Sie umfasst Intensivacker, bisher stillgelegte Ackerflächen und einen zu entsiegelnden Weg. Planungsziel ist die vorhandenen Offenlandbiotope zu entwickeln. Die

befristete Stilllegungsfläche soll zu einer Ruderalflur ausdauernder Arten entwickelt und um Zauneidechsenhabitate (Steinriegel und Totholz mit vorgelagerter Sandfläche) ergänzt werden.

- **Maßnahme M5**  
Der Teil des unbefestigten Weges einschließlich der Ruderalflur wird mit einer Baumreihe aus heimischen Laubgehölzen bepflanzt, so dass eine optische Abgrenzung zur zu entwickelnden Ruderalflur hergestellt wird.
- **Maßnahme M6**  
Um die Entnahme des Schilf-Landröhrichts auszugleichen, soll auf Intensivacker und befristet stillgelegtem Acker Schilf-Landröhricht entwickelt werden.
- **Maßnahme M7**  
Auf Intensivgrünland ist die Anlage und Entwicklung eines Auenwaldes geplant. Hierdurch kann die Beanspruchung von Waldfläche ausgeglichen werden. Neben den ökologischen Vorteilen führt die Erhöhung der Waldfläche und das Einbringen heimischer Laubbaumarten wie Schwarz-Erle und Gemeine Esche zu einer Aufwertung der landschaftsbezogenen Erholung. Hierbei sind die Belange der Gewässerunterhaltung des Fliegergrabens zu berücksichtigen.
- **Maßnahme M8**  
Die Maßnahmenfläche M8 umfasst eine derzeit überwiegend befestigte Fläche, die entsiegelt und mit einem Gebüsch frischer Standorte aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll.

Die vorstehenden Maßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Die nachfolgende Maßnahme dient ausschließlich der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft:

- **Maßnahme Erh**  
Die Maßnahme Erh beinhaltet den Schutz und Erhalt bestehender Biotoptypen sowie ihre Wiederherstellung im Falle der Beeinträchtigung oder Zerstörung während der Bauphase.

Die vorstehenden Maßnahmen sind zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

#### **4.5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Die nicht für die Straße und nicht für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehenen Flächen wurden bestandsorientiert als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald festgesetzt. Die Flächen für Wald umfassen Robinienbestände auf dem Flurstück 247/30 der Flur 37. Die Flächen für die Landwirtschaft umfassen Ackerflächen und Grünlandflächen im Bereich der Fliegergrabenniederung.

#### **4.6. Wasserflächen**

Als Wasserflächen wurde bestandsorientiert der Fliegergraben im Bereich der Querung der Straße festgesetzt.

#### 4.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung umfassen das bestehende Abwasserpumpwerk im Bestand.

### 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- Errichtung der im Plangebiet festgesetzten Straße einschließlich aller Nebenarbeiten
- Herstellung der Anpflanzungen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der Eingriffe

Die geschätzten Kosten für die Maßnahmen betragen als brutto Gesamtkosten bei einer Ausschreibung der Straße im Jahr 2022 ca. 5,99 Millionen Euro. Für die Folgejahre sind Baukostensteigerungen zu beachten. Die Maßnahme wird aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur gefördert. Die erforderlichen Eigenmittel wurden bzw. werden in den Haushalt der Stadt Burg eingestellt.

Die Maßnahme erfordert einen Grunderwerb der für die Straße und die Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen. Bei Erfordernis bietet der Bebauungsplan die Grundlage für Maßnahmen des Fünften Teils des Baugesetzbuches.

### 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

#### 6.1. Verkehr und technische Infrastruktur

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB) sowie
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine funktionsgerechte Herstellung der Verbindungsstraße zwischen der Lindenallee und der Landesstraße L52 einschließlich einer geordneten Entwässerung

Dies ist Zielsetzung des Bebauungsplanes.

#### Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs insbesondere des geordneten und havariesicheren Anschlusses des Industrie- und Gewerbeparks Burg an möglichst voneinander unabhängige Straßen, die Verbindungen in mehrere Richtungen ermöglichen, erfordern die Herstellung einer Verbindungsstraße zur Landesstraße L52 für die zweite Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks Burg an das überregionale Straßennetz.

Betroffen sind die Belange der im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B1 um Burg. Diese ist im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes enthalten. **Derzeit liegt für die geplante Ortsumgehung der Bundesstraße B1 eine Raumwiderstandsanalyse vor, in der die verschiedenen Trassenführungen analysiert werden. In dieser Raumwiderstandsanalyse ist auch die plangegenständliche Verbindungsstraße in die Beurteilung eingeflossen. Bereits in dieser Phase zeichnet sich ein Korridor ab, der den gering-**

sten Raumwiderstand aufweist (Variante 1). Der Korridor kreuzt die Trasse der vorgesehenen Verbindungsstraße südlich angrenzend an die Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH. In diesem Abschnitt verläuft die geplante Verbindungsstraße auf der Trasse der jetzigen, im Straßenverzeichnis der Stadt Burg enthaltenen Straße zur zweiten Anbindung der Clausewitz-Kaserne. Die neu geplante Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B1 soll auf einem Brückenbauwerk über der Straße zur Clausewitz-Kaserne überführt werden. Für die Mitnutzung durch die vorliegende Verbindungsstraße wird lediglich ein etwas längeres Brückenbauwerk benötigt. Es ist ein niveaufreier Anschluss der L52 an die geplante Ortsumgehung der Bundesstraße B1 vorgesehen. Dieser niveaufreie Anschluss würde auch einen Anschluss der Verbindungsstraße über die Landesstraße L52 an die Bundesstraße B1 ermöglichen und damit langfristig die verkehrliche Funktion der Verkehrsteilung der Zufahrten zum Industrie- und Gewerbepark Burg wesentlich verbessern. Daher ist ein Anschluss nach Norden die verkehrlich günstigste Variante.

Seitens der Stadt Möckern wurden im Rahmen der 14.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 3, der die plangegegenständliche Straße umfasst, Bedenken vorgetragen. Durch die Verkürzung der Alternativroute zur Bundesautobahn A2 würde sich deren Nutzung intensivieren. Die Orte Grabow und Theeßen würden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Die Landesstraße L52 stellt die offizielle Umleitungsstrecke bei einer Sperrung bzw. Stau auf der Bundesautobahn A2 dar. Deren Nutzung ist für diesen Fall ausdrücklich vorgesehen. Es handelt sich um eine Landesstraße, deren Aufgabe die Aufnahme des überörtlichen Verkehrs ist. Dass die Strecke in erheblichem Umfang zur Umgehung von Mautzahlungen auf der Bundesautobahn A2 genutzt wird, ist nicht zu erwarten, da der Streckenwiderstand auch mit der durch die Verbindungsstraße eintretenden Verringerung immer noch deutlich höher ist, als auf der Bundesautobahn A2. Die Stadt Burg wird das Land um Prüfung bitten, inwieweit die Landesstraße L52 in die Mauterhebung einbezogen werden kann. Dies ist für bestimmte Streckenabschnitte von Landesstraßen möglich.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass durch eine Verringerung des Streckenwiderstandes der Umleitungsstrecke der Bundesautobahn A2 über die Landesstraße L52 Navigationsinstrumente bereits bei Staus geringerer Länge als bisher, eine Routenempfehlung über die Umleitungsstrecke geben. Die Stadt beabsichtigt durch verkehrsabhängige Ampelschaltungen der Zufahrt zur Lindenallee von der Bundesstraße B246a und der Verbindungsstraße zur L52 deren Attraktivität zu senken.

#### Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nur insoweit betroffen als die neue Straßenverbindung mehrere Versorgungsleitungen kreuzt. Die entsprechenden Abstimmungen mit den Leitungseigentümern erfolgen im Rahmen der Straßenbauplanung. Hierbei ist voraussichtlich die Umverlegung der Gastransportleitung DN300 der Avacon Netz GmbH im Einmündungsbereich der Straße in die Landesstraße L52 erforderlich. Der Wasserverband Burg strebt an, im Rahmen des Straßenbaus eine Verbindungsleitung zum Industrie- und Gewerbepark zu verlegen.

#### **6.2. Belange der Wirtschaft**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan werden die Standortbedingungen für die Industrie am Standort des Industrie- und Gewerbeparks Burg nachdrücklich verbessert. Die Belange der Wirtschaft werden damit gefördert.

### 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Diese Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Zur Bewertung verwendet die Stadt Burg hierfür das Kompensationsmodell Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 in der derzeit gültigen Fassung. Der hierdurch ermittelte Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erscheint auch auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung nachvollziehbar und der Kompensationsumfang angemessen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt können gemäß der Berechnung nach dem Kompensationsmodell Sachsen-Anhalt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Bei der Umsetzung des plangegegenständlichen Vorhabens werden 4.240 m<sup>2</sup> Wald beansprucht und 6.322 m<sup>2</sup> neu aufgeforstet (Ausgleichsmaßnahme M7), so dass der Waldverlust mehr als 1:1 ausgeglichen wird.

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Schilf-Landröhricht wird zu 354 m<sup>2</sup> überplant und 420 m<sup>2</sup> werden neu entwickelt (Ausgleichsmaßnahme M6).

Von den Baumreihen, die nach § 21 NatSchG LSA geschützte Landschaftsbestandteile sind, werden 634 m<sup>2</sup> überplant und 791 m<sup>2</sup> durch die Ausgleichsmaßnahme M5 neu entwickelt. Die Entnahme der Baumreihen wird somit ausgeglichen.

Die überplante Strauch-Baumhecke ist ein geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG. Durch das Vorhaben werden 30 m<sup>2</sup> Strauch-Baumhecke entnommen. Ein direkter Ausgleich erfolgt nicht. Durch die Ausgleichsmaßnahmen (M1, M2, M5, M7, M8) erfolgen vermehrt Gehölzpflanzungen, die den geringfügigen Verlust der Strauch-Baumhecke ökologisch ausgleichen.

#### Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Planung betroffen. Im Plangebiet befinden sich Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Arten, die dem Schutz des § 41 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen. Dies sind im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind. Der Sachverhalt ist im Umweltbericht dargelegt. Unter Punkt 5.1. sind Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen minimieren. Die Regelungen des § 41 Abs.5 Satz 2 BNatSchG gelten rechtsunmittelbar auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die im Umweltbericht dargelegten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen daher keiner Festsetzung im Planteil B des Bebauungsplanes. Sie sind zu beachten.

Dennoch verbleibt eine Beeinträchtigung der Arten Feldlerche, von Baumhöhlenbrütern durch den Verlust alter spaltenreicher Bäume und der Zauneidechse. Diese erfordert CEF-Maßnahmen, die bezüglich der Baumhöhlenbrüter und der Zauneidechse im Plangebiet vorgenommen werden können. Dies sind:

#### ACEF 2 – Ausgleich des Verlustes der natürlichen Baumhöhlen durch Nisthilfen

Aufgrund der Entnahme der am Fliegergraben befindlichen höhlen- und spaltenreichen Saumgehölze ist ein Ausgleich der verlorengegangenen Nistmöglichkeiten zu erbringen. Die Lebensraumeigenschaften der entnommenen Bäume können nicht gleichwertig durch Neupflanzungen im Gebiet ersetzt werden. Hierbei ist der Zeitfaktor essenziell, welcher die Habitateigenschaften junger und alter Bäume differenziert. Die durch Fällungen fehlenden Baumhöhlen sollen durch Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an Bäumen, welche noch keine natürlichen Baumhöhlen aufweisen, ersetzt werden. Das Ersatzangebot soll für Klein- und Großvögel (zum Beispiel Eulen) geschaffen werden.



### ACEF 3 – Schaffung von Ersatzlebensräumen zur Umsiedlung von Zauneidechsen

Außerhalb der Eingriffsflächen, jedoch in direkter räumlicher Nähe sind Ersatzhabitats vor Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen herzustellen. Dabei sind geschützte Biotope frei von Maßnahmen zu halten. Geeignete Flächen sind die geplanten Maßnahmenflächen M3 und M4.

Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen. Nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann die Beeinträchtigung der Feldlerche. Diese erfordert folgende Maßnahme:

#### ACEF 1 – Anlage von Blühstreifen

Zur Etablierung eines zusätzlichen Reviers der Feldlerche wird ein 10 Meter breiter Blühstreifen (einschließlich ca. 2 Meter Schwarzbrache) mit einer Länge von 100 Meter benötigt. Zum Ausgleich des Verlusts von drei Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind daher drei Blühstreifen erforderlich (3.000 m<sup>2</sup> Gesamtflächenbedarf). Die unterschiedlichen Blühstreifen müssen mindestens 200 Meter voneinander entfernt sein. Die Maßnahme ist ebenfalls für die Grauammer wirksam.

#### Alternative: Anlage von Feldlerchenfenstern

Mittels Feldlerchenfenstern ist eine Erhöhung der Dichte höchstens um 3 Brutpaare / 10 Hektar möglich (bei mindestens 2 Fenstern/Hektar). Bei einer Ackerfläche von 10 Hektar können somit mindestens 20 Lerchenfenster etabliert werden. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Siedlungsdichte mit 2-4 Revieren / 10 Hektar kann somit ein Ausgleich für den Verlust der drei Brutplätze geschaffen werden. Zum Ausgleich des Verlusts von drei Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind 20 Feldlerchenfenster erforderlich. Feldlerchenfenster können die Nahrungsbedingungen der Grauammer (und anderer Feldvögel) wesentlich verbessern. Pro Hektar sollten mindestens 3 (maximal 10) Lerchenfenster pro Hektar mit jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> in Wintergetreide angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen / Anheben der Sämaschine, eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Der Abstand solle > 25 Meter zum Feldrand, > 50 Meter zu Gehölzen, Gebäuden etc. betragen. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Schlags bewirtschaftet.

Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Gesamtheit vorstehender Maßnahmen bewirkt, dass relevante Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planes vermieden werden.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die neu herzustellende Straße betroffen. Entlang der neuen Straßenverbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe keine Gebiete mit schützenswerten Nutzungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 6, 8 und 12 befindet sich ca. 230 Meter von der Verbindungsstraße entfernt. Weiterhin wurden Betriebswohnungen an der Lindenallee 12 und 22 als maßgebliche Immissionsorte ermittelt. Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde in einer Schallimmissionsprognose (öko-control GmbH - Ingenieurbüro für Arbeitsplatz und Umweltanalyse, Berichtsnummer 1-22-05-315, Stand 18.10.2022) beurteilt.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass für die Zusatzbelastung (geplante Verbindungsstraße) an allen betrachteten Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV um mindestens 25 dB(A) am Tag bzw. 22 dB(A) in der Nacht unterschritten werden. Für die Gesamtbelastung im Plan-Zustand, unter Einbeziehung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf den Bestandsstraßen Landesstraße L52, Bundesstraße B246 sowie "Lindenallee", ist am Immissionsort 101 "W.-A.-Mozart-Straße 6" zur Nachtzeit eine Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwertes der 16.BImSchV um 1 dB(A) zu erwarten. Weitere Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte werden nicht prognostiziert. Es ist vorhabensbedingt mit einer Verringerung der Lärmbelastung um ca. 2 dB(A) für die Immissionsorte im Wohngebiet an der Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße, aufgrund einer Abnahme

des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße L52 bedingt durch die geplante Verbindungsstraße, zu rechnen. Das Vorhaben trägt somit zur Verringerung der Lärmbelastung für Immissionsorte entlang der Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße bei.

#### 6.4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Herstellung der neuen Verbindungsstraße beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sieht einen Entzug von landwirtschaftlich als Acker genutzter Flächen vor. Die betroffenen Ackerflächen im Osten der Stadt Burg sind mittel- bis hochwertige Ackerböden, die im Umfeld des Burger Vorflämings zu den besseren Böden zählen. Dies wurde bei der Wahl der Trassenführung berücksichtigt, die teilweise bestehende Wegeverbindungen nutzt. In dem Bereich, in dem die Querung hochwertiger Ackerböden nicht vermeidbar ist, wurde die Bewirtschaftungsrichtung beachtet, so dass die Zerschneidung der Ackerflächen die Belange der Landwirtschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt. Dennoch bleibt durch den Entzug der Ackerflächen eine Beeinträchtigung zurück.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurde bemängelt, dass landwirtschaftliche Nutzflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden, die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wurden. Sie würden dann nicht mehr dem Außenbereich angehören. Für die Stadt Burg ist aus der Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen in den Geltungsbereich kein Nachteil für die Belange der Landwirtschaft erkennbar, da die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und somit dauerhaft gesichert werden. Aus der Einbeziehung in den Geltungsbereich resultiert kein Verlust der Außenbereichsqualität der Flächen, dieser würde nur eintreten, wenn die Flächen als Bauflächen festgesetzt würden. Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan auch Zulässigkeiten im Außenbereich regeln. Für Straßenplanungen ist es regelmäßiges planerisches Vorgehen, dass Korridore festgesetzt werden, innerhalb derer dann die Straßenführung erfolgt. Die Randflächen sind hierbei einzubeziehen.

### 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den betroffenen privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen an der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung und an der Wahrung des Eigentums. Diese Belange werden beeinträchtigt, da die Errichtung der neuen Verbindungsstraße eine Änderung der Nutzung und die öffentliche Widmung der Flächen vorsieht. Die Flächen werden zum Verkehrswert durch die Stadt Burg erworben. Die Beeinträchtigungen bleiben damit in dem Rahmen, der aufgrund der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen ist. Zu privatrechtlichen Belangen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Anregungen von Unternehmen im Industrie- und Gewerbepark vorgetragen. Diese betreffen drei im Industrie und Gewerbepark ansässige Betriebe.

Es wurde vorgetragen, dass es nicht gerechtfertigt sei, kommunale Mittel in Zeiten der Haushaltskonsolidierung, die gegebenenfalls kreditfinanziert werden müssen, einzusetzen, um ein Projekt zu fördern, das nicht nachhaltig wäre. Die Finanzierung des Vorhabens ist aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) als wirtschaftliche Infrastrukturmaßnahme vorgesehen. Das Vorhaben ist nach Einschätzung der Stadt Burg nachhaltig. Es sichert einen zweiten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz, der zunächst die Landesstraße L52 betrifft. Im Zuge des Neubaus der Ortsumgehung Burg der Bundesstraße B1 ist ein Anschluss an die Bundesstraße B1 gemeinsam mit der Landesstraße L52 am Nordende der Verbindungsstraße vorgesehen, so dass der Industrie- und Gewerbepark dann unmittelbar an die Bundesstraße B1 in Richtung Osten angebunden werden kann.

Die Bedenken beinhalten weiterhin die Auffassung, dass die Verbindungsstraße für den Industrie- und Gewerbepark keine Verbesserung darstelle. Sie würde die Nutzung einer Alternativroute

über die Landesstraße L52 zur Umgehung von Mautzahlungen fördern, dem Umleitungsverkehr der Bundesautobahn A2 dienen und zusätzlichen Verkehr und eine Zunahme Feinstaubbelastung im Industrie- und Gewerbepark verursachen.

Die vorgetragene Argumentation hinsichtlich der Mautvermeidung überzeugt nicht. Die Länge der Ortsdurchfahrten an der Landesstraße L52 durch Grabow, Theeßen und den Industrie- und Gewerbepark und der durch die längere Strecke entstehende Streckenwiderstand sind trotz der dann kürzeren Verbindung nicht attraktiv, um die Maut auf der Bundesautobahn A2 einzusparen. Bei einer Sperrung der Bundesautobahn A2 und Stausituationen in Burg ist hingegen durch den Umleitungsverkehr über die Verbindungsstraße eine höhere Belastung der Lindenallee zu erwarten. Die hierdurch entstehende Belastung bleibt jedoch zeitlich auf die Tage mit Verkehrsstörungen beschränkt, grundsätzlich entsteht eine Belastung bei einer Sperrung der Autobahn immer. Die Stadt Burg beabsichtigt die Belange der im Industrie- und Gewerbepark ansässigen Unternehmen durch eine verkehrsbeeinflussende Ampelsteuerung und weitere Maßnahmen der Verkehrslenkung zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des auf das Bodenrecht beschränkten Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Burg erachtet die bei einem Stau auf der Autobahn eintretenden Verkehrsbehinderungen als weniger gewichtig gegenüber den durch die Planung eintretenden Verbesserungen der Anbindung des Industrie- und Gewerbeparks und der Havariesicherheit durch einen zweiten Anschluss. Die eintretenden zusätzlichen Belastungen bei einer Sperrung der Bundesautobahn A2 sind zeitlich begrenzt. Mit dem im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplanes 2030 enthaltenen, inzwischen in der Linienbestimmung befindlichen Neubau einer Ortsumgehung Burg im Zuge der Bundesstraße B1 wird diese zwischen der Bundesstraße B246a und der Landesstraße L52 eine westlich konfliktärmere und attraktivere Verbindung darstellen, so dass ein Umleitungsverkehr durch das Gewerbegebiet dann nicht mehr zu erwarten ist. Der Vorteil für die zusätzliche Anbindung an die Landesstraße L52 wird sich dann erhöhen, da an dieser Stelle auch ein Anschluss der Verbindungsstraße an die Bundesstraße B1 in Richtung Genthin vorgesehen ist.

In den Bedenken wird darauf hingewiesen, dass auch der Schallgutachter davon ausgeht, dass sich die Verkehrsbelastungen der Landesstraße L52 im Bereich der Grabower Landstraße verringern werden. Dies wäre aus der Lärmimmissionsprognose für die Immissionsorte IO 1-3 abzuleiten. Dies wird als Indiz dafür angesehen, dass dieser Verkehr dann über die Lindenallee geführt wird. Dieser Effekt ist beabsichtigt und Ziel der Errichtung der Verbindungsstraße. Der Verkehr aus dem Industrie- und Gewerbepark in Richtung Landesstraße L52 soll die neue Verbindungsstraße nutzen und nicht mehr wie bisher über den Straßenzug Zerbster Chaussee / Grabower Landstraße führen. Hierdurch tritt eine Minderung des Verkehrs auf der Grabower Landstraße ein.

Der Havariesicherheit kommt im Zuge der resilienten Gestaltung der Infrastruktur ein erhebliches Gewicht zu. Dies betrifft auch die Erreichbarkeit der feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreises Jerichower Land am Eschenweg. Havarien, insbesondere im Bereich des Bahnübergangs führen zu einer schlechteren Erreichbarkeit der Flächen am Eschenweg, am Erlenweg und des Standortes der Progroup. Durch die mögliche Intensivierung der Nutzung des Gleisanschlusses der Clausewitz-Kaserne können im Bereich des Bahnübergangs havarieanfällige Konflikte entstehen. Der Wasserverband Burg beabsichtigt durch die parallele Verlegung von Trinkwasserleitungen einen Ringschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Diese Versorgungssicherheit über den zusätzlich Anschluss an die L 52 ist auch für den Straßenverkehr zu gewährleisten.

Die betroffenen Unternehmen führen an, durch den zusätzlichen Verkehr einer höheren Belastung durch Schadstoffe (Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Stickoxide, Schwefeldioxid, Rußpartikel) ausgesetzt zu sein und dass hierdurch ein erhöhtes gesundheitliches Risiko entstehe. Die Verbindungsstraße selbst erzeugt keinen neuen Verkehr, sie ändert lediglich die Verkehrsführung. Durch die direkte Verbindung zur Landesstraße L52 wird der Verkehr aus dem Industrie- und Gewerbepark in Richtung der Landesstraße L52 und später auch in Richtung der Bundesstraße B1 (nach dem Bau der Ortsumgehung) von der bisherigen Führung durch Wohnnutzungen an der Grabower Landstraße im Osten der Stadt Burg auf eine konfliktfreiere Führung östlich des Ortes verlagert. Dies bewirkt eine Entlastung der Wohngebiete von Schadstoffemissionen und eine stärkere Belastung in den Gewerbe- und Industriegebieten. Da den Gewerbe- und Indust-

riegebieten ein geringerer Schutzanspruch bezüglich der Schadstoffbelastungen als den betroffenen Wohngebieten zu zumessen ist, trägt dies in der gesamtstädtischen Bewertung zu einer Minderung der Konflikte durch Schadstoffbelastungen bei.

Zusammenfassend sind im Rahmen der zu regelnden bodenrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren die privaten Belange bezüglich der erwarteten verkehrlichen Auswirkungen und Umweltbelastungen weniger gewichtig als die durch die Verbindungsstraße geförderten Belange der Havariesicherheit und Resilienz, der Umweltbelange der Wohngebiete im Osten der Stadt Burg und der verkehrlichen Erreichbarkeit.

## 8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Nachdrücklich gefördert werden die Belange des Verkehrs und der Wirtschaft. Insbesondere die Gewährleistung einer Havariesicherheit im Industrie- und Gewerbepark Burg durch einen zweiten Anschluss an das Verkehrsnetz hat eine erhebliche Bedeutung.

Die Belange der Landwirtschaft, die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer werden beeinträchtigt.

Die Belange von Natur und Landschaft können durch einen angemessenen Ausgleich von Eingriffen auf anderen Flächen so kompensiert werden, dass kein nachhaltiger Eingriff zurückbleibt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Förderung des Verkehrs und der Wirtschaft die verbleibenden Beeinträchtigungen.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		109.550 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche		31.313 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		1.028 m <sup>2</sup>
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		30.260 m <sup>2</sup>
davon Maßnahme M1	1.306 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M2	887 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M3	926 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M4	11.120 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M5	791 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M6	420 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M7	6.322 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme M8	391 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahme Erh	8.097 m <sup>2</sup>	
• Wasserflächen Fliegergraben		244 m <sup>2</sup>
• Flächen für Wald		4.563 m <sup>2</sup>
• Flächen für die Landwirtschaft		43.011 m <sup>2</sup>
• Flächen für die Abwasserbehandlung		159 m <sup>2</sup>

Burg, März 2024