

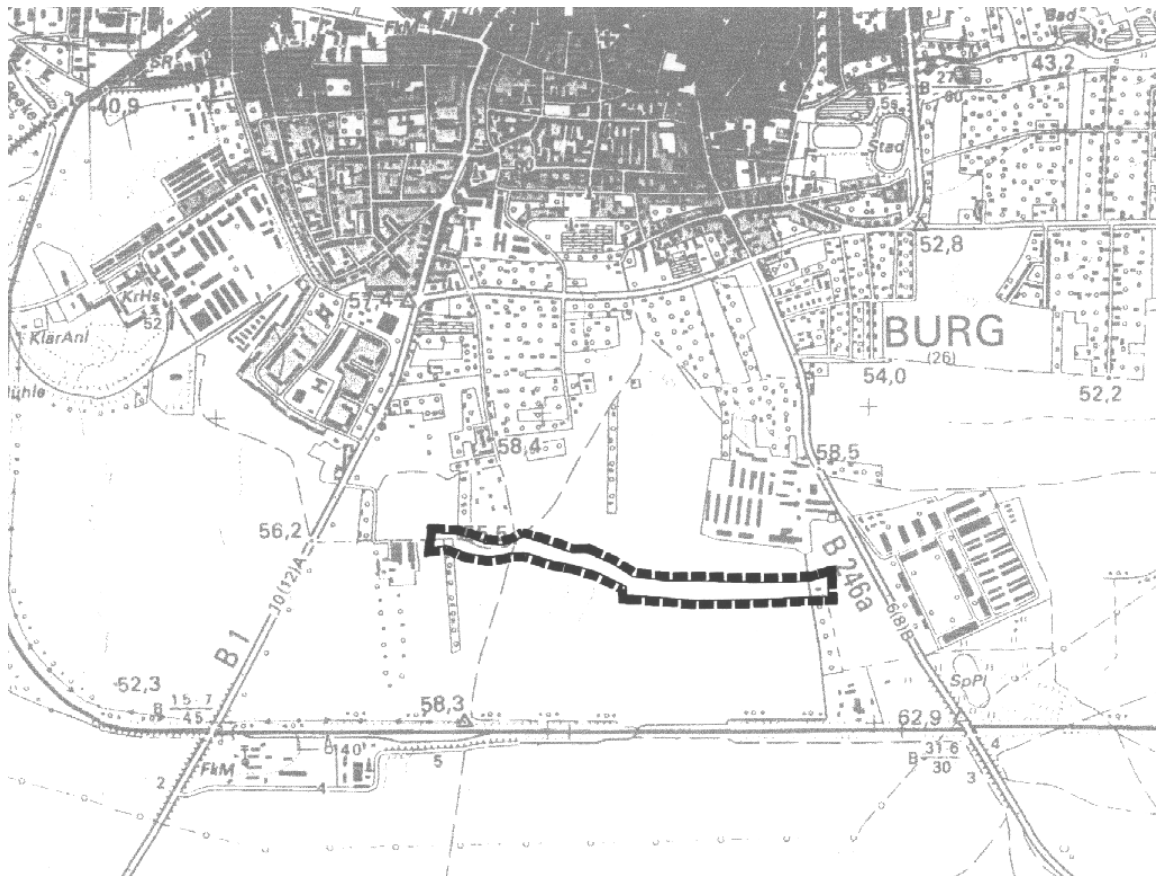


# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Bebauungsplan Nr. 42

### für das Vorhaben "Zibbklebener Straße"

### Begründung zum Bebauungsplan



**Stand:**                    **Satzung**  
**Fassung vom:** 09.03.2001

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■  
39288 Burg

Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 209

<b>Inhaltsübersicht</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Angaben zur Gemeinde</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
2.1	Das Aufstellungsverfahren	3
2.2	Das Änderungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Städtebaulicher Rahmenplan	5
4.3	Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen	6
<b>5</b>	<b>Fachplanungen</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>6</b>
7.1	Lage im Gemeindegebiet	6
7.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
7.3	Geländeverhältnisse	7
7.4	Höhenlage des Plangebietes	7
7.5	Untergrundverhältnisse	7
7.6	bestehende Nutzungen	8
7.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
7.8	Altlasten	8
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
8.1	Flächen aus dem Ingenieurprojekt	8
8.2	Flächen aus der städtebaulichen Planung	9
<b>9</b>	<b>Entwurfsinhalte</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>10</b>
10.1	Bodenordnung	10
10.2	Regenwasser	10
<b>11</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>11</b>
12.1	Verkehrsflächen	11
12.2	Regelung des Wasserabflusses	11
	Schnittstelle zum Wassergesetz (WG LSA)	12
12.3	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
<b>13.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>13</b>
13.1	Trassierungsalternativen der Straße	13
13.2	Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten öffentlichen Belange	13

<b>13.3 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten privaten Belange</b>	<b>13</b>
<b>13.4 Wichtung der einzelnen öffentlichen Belange</b>	<b>14</b>
Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	14
Belange der Wirtschaft	14
Belange der Landwirtschaft	14
Belange des Verkehrs	14
Belange von Freizeit, Sport und Erholung	15
Belange des Denkmalschutzes	15
Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
Belange des Naturschutzes	16
<b>13.5 Wichtung der einzelnen privaten Belange</b>	<b>20</b>
Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	20
Belange der Erholung	20
Belange des Verkehrs	20
Belange von vorhandenen baulichen Anlagen	21
<b>14 Quellenangaben</b>	<b>21</b>

## **1 Angaben zur Gemeinde**

Die Stadt Burg liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land.

Die Gemarkungsgröße der Stadt Burg beträgt ca. 8500 ha, die Stadt Burg hatte per 30.09.2000 23.000 Einwohner.

Die Stadt Burg liegt am Elbe-Havel-Kanal und wird von den Bundesstraßen B1 und B246a berührt. Desweiteren verfügt die Stadt Burg über 2 Anbindungen (Burg-Zentrum und Burg-Ost) an die BAB2 Dortmund-Berlin. Die Bahnlinie Hannover-Berlin berührt ebenfalls die Stadt Burg.

Landschaftlich geprägt wird die Umgebung der Stadt Burg durch die Endausläufer des Westflämings, die östlich der Stadt eine sichtbare Geländebewegung zum Urstromtal der Elbe hin formieren. Burg liegt in waldreicher Umgebung (ca. 20% der Gemarkungsfläche), die umliegenden Ackerflächen betragen ca. 51% der Gemarkungsfläche.

Die Stadt Burg spielt als Wohnungsbaustandort eine tragende Rolle im Landkreis Jerichower Land, verschiedene Projekte und Planungen sind hierzu vorbereitet und realisiert worden.

## **2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bau der Zibbeklebener Straße ist eine wichtige verkehrspolitische Frage, da diese Straßenverbindung schon im Generalverkehrsplan 1991 hinsichtlich ihrer Notwendigkeit untersucht wurde. Zugleich sorgt diese Straßenverbindung für eine verbesserte Erschließung des "Burg-Centers" und der übrigen, an beiden bereits bestehenden Anbindungen, gelegenen Vorhaben.

Da sich das in Frage kommende Gebiet baurechtlich zur Zeit als nicht beplanter Außenbereich i.S. des § 35 BauGB darstellt, das Vorhaben kein privilegiertes Vorhaben i.S. von § 35 Abs.4 BauGB, und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ebenfalls bedarf es hinsichtlich der Erteilung einer Genehmigung durch das Bauamt der Stadt Burg, Bereich Tiefbau, Hochbau und Grünanlagen für die Baumaßnahme einer Rechtsgrundlage, die durch den § 37 Abs. 4 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt auch durch Bebauungspläne bereitet werden kann.

### **2.1 Das Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 26.10.1994 beschlossen, für den Bereich - angrenzend an Pietzpuhler Weg und Zibbeklebener Straße-, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum vom 04.05.1995 bis zum 19.05.1995 im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.09.1997 hat der Stadtrat der Stadt Burg den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 20.10.1997 bis 26.11.1997 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ursprünglich war die Planung der Straße verbunden mit der Planung eines Messeplatzes im Bereich des Pietzpuhler Weges. Im Planverfahren zu beiden Vorhaben sind gegen den Planinhalt "Messeplatz" massive Bedenken vorgebracht worden, so dass die Planungen inhaltlich und zeitlich getrennt weiter durch die Verfahren geführt werden.

Auf seiner Sitzung am 08.07.1998 hat der Stadtrat der Stadt Burg die Zerlegung des Bebauungsplanes Nr. 06/94 in den Teilplan 06/94 A für das Vorhaben "Zibbeklebener Straße" und den Teilplan 06/94 B für den "Messeplatz Burg – An der Zibbeklebener Straße" beschlossen.

Auf seiner Sitzung am 08.07.1998 hat der Stadtrat der Stadt Burg über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die das Vorhaben "Zibbeklebener Straße" betreffen, entschieden.

## **2.2 Das Änderungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung**

Der Planentwurf wurde nach der öffentliche Auslegung geändert. Diese Änderung betrifft die veränderte technische Lösung zur Beseitigung des Niederschlagswassers von der Straße und somit die Belange der Erschließung bzw. der Umwelt.

Im ursprünglichen Plan war die Verdunstung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers in Verdunstungsgräben vorgesehen. Diese Lösung wurde seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land nicht mitgetragen. Im Jahr 1998 hat auch das damals beauftragte Planungsbüro seine Tätigkeit infolge Konkurses eingestellt. Die Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde bis zum Sommer 2000 nicht weiter bearbeitet.

Durch die erneute Vergabe des Planungsauftrages unter Verwendung der Arbeiten des vorher beauftragten Ingenieurbüros wurde eine neue technische Lösung gefunden. Nunmehr soll das Niederschlagswasser über Versickerungsgräben in eine die Straßentrasse begleitende Drainageleitung abgeführt werden. Dazu ist die vorhandene Felddrainage ordnungsgemäß umzuschließen, die Funktionsfähigkeit der Felddrainage muss auch über den Zeitraum der Bautätigkeit erhalten bleiben. Teilweise sind auch Nebensammler und Vorflutrohrleitungen zu errichten. Hierfür wiederum sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren notwendig, welche derzeit innerhalb der Projektbearbeitung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die notwendigen Änderungen an den Planinhalten die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist die Verwaltung der Auffassung, dass für das Änderungsverfahren des Planentwurfes das Verfahren gem. § 3 (3) BauGB (Änderung nach öffentlicher Auslegung) in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB (Beteiligung der betroffenen Bürger (Nr. 2) und Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange (Nr. 3)) durchgeführt werden kann.

Als Verfahrensbeteiligte werden im Bereich der Träger öffentlicher Belange als von der Änderungen eingeschätzt:

- Landkreis Jerichower Land, In der Alten Kaserne 4, 39288 Burg
- Unterhaltungsverband "Ehle/Ihle", Alte Ziegelei, 39291 Stegelitz.

Betroffene Bürger im Sinne der Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB sind die Eigentümer der Grundstücke, die innerhalb des Verfahrensbereiches liegen bzw. an den Verfahrensbereich angrenzen. Diese Auswahl erfolgte vor dem Hintergrund der Durchführung von Arbeiten an der vorhandenen Felddrainage und der möglichen Auswirkungen der Arbeiten auf die Grundstücke der Eigentümer.

Um jedoch diese Beteiligungsfestlegung fehlerfrei vorzunehmen, entscheidet sich die Stadt Burg zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Dabei wird die

Auslegungsfrist auf 2 Wochen verkürzt und festgelegt, dass die Anregungen nur zu geänderten oder ergänzten Planinhalten vorgebracht werden können.

Die Bekanntmachung der Durchführung dieser öffentlichen Auslegung erfolgt ortsüblich.

Die Entscheidungen zur Planung des Messeplatzes werden durch den vorliegenden Plan nicht berührt bzw. vorbereitet.

### **3 Übergeordnete Planungen**

In der Vorgabe des § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im System der zentralen Orte ist der Stadt Burg die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen worden.

Konkrete Zielvorgaben der Raum- und Landesplanung für den Bereich des Bebauungsplanes sind nicht gegeben worden.

### **4 Örtliche Planungen**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Für die Gemarkung der Stadt Burg liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 20.07.1999 genehmigt. Diese Genehmigung wurde am 30.07.1999 im "Amtsblatt der Stadt Burg und den Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg" ortsüblich bekanntgemacht, damit wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der geplante räumliche Geltungsbereich als wichtige örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

#### **4.2 Städtebaulicher Rahmenplan**

In der informellen Planungsebene wurde der Rahmenplan "Stadtentwicklung Burg" mit seinem Hauptaugenmerk auf die Stadtentwicklung außerhalb des Sanierungsgebietes in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Burg am 30.05.1994 beschlossen. In diesem Rahmenplan nimmt der sog. "Burger Süden" einen Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklungspotentiale ein.

Der Rahmenverkehrsplan der Stadt Burg hat in seiner grundlegenden Aussage für den Raum südlich von Burg die Schaffung einer Verbindung zwischen der B1 und der B246a zum Inhalt. Durch den vorliegenden Plan wird diese Verbindung vorgesehen und planungsrechtlich gesichert.

Somit ist dieser Bebauungsplan auch in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan der Stadt Burg.

### **4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Bebauungsplan schließt sich im Westen der Vorhaben- und Erschließungsplan "Burg-Center" unmittelbar bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan "Einrichtungshaus Koch" mittelbar an. Ansatzpunkte bestehen nur im Bereich der Ver- und Entsorgung und der Straßenverkehrsflächen. Dieser Bereich bildet den Anbindepunkt der Zibbeklebener Straße an die B1. Der Stadtrat der Stadt Burg hat auf seiner Sitzung am 04.10.2000 beschlossen, für den Bereich der Vorhaben- und Erschließungspläne "Burg-Center" und "Einrichtungshaus Koch" den Bebauungsplan Nr. 49 aufzustellen. Dieser Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung innerhalb des einzigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandel i.S. § 11 (3) BauNVO in Burg regeln.

Im östlichen Teil schließt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan "MOBAU Bauzentrum Burg" an, ebenfalls mit Ver- und Entsorgungsleitungen und mit Straßenverkehrsflächen. Hier wird die neue Zibbeklebener Straße über einen Kreuzungsbereich an die B246a angeschlossen.

In Nord-Südrichtung wird der Anschluss des Pietzpuhler Weges derzeit noch durch einen unbefestigten Feldweg gebildet.

## **5 Fachplanungen**

Der Planbereich ist durch Fachplanungen nicht betroffen.

## **6 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz**

Im an den Planbereich angrenzenden Umfeld werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde Reste einer Wüstung vermutet. Hier ist bei Berührungen mit diesen Bereichen und dem Auftreten von Funden entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen -Anhalt vom 21. Oktober 19991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310) zu verfahren. Es wird von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde die Durchführung von Grabungen angekündigt. Diese Grabungen sind in die Bauablaufplanungen mit einzubeziehen.

## **7 Angaben zum Plangebiet**

### **7.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Burg am Stadtrand. Es wird begrenzt im Norden durch die Kleingartensparten "Sonnenschein" und "Lerchengrund" und durch den freien Landschaftsraum. Im Osten bindet der Planbereich an die bestehende Kreuzung an die B246a an, im Westen an die bestehende Kreuzung an die B1.

### **7.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit ein ca. 2,3 ha großes Gebiet. Dieses Gebiet liegt in den Fluren 24, 25 und 32 mit den Teilen aus den aus der Planzeichnung ersichtlichen Flurstücken.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### 7.3 Geländeverhältnisse

Die Geländeverhältnisse zeigen sich im Planbereich als schwach bewegt. Im Bereich der Platznutzung, neben dem Pietzpuhler Weg fällt das Gelände nach Süden um ca. 3 m. in Ost-Westrichtung befindet sich ca. in der Mitte der geplanten neuen Zibbeklebener Straße eine Senke. In diesem Bereich liegen auch einige Entwässerungsgräben, die jedoch derzeit in ihrer Funktion nur periodisch aktiv sind.

### 7.4 Höhenlage des Plangebietes

Die durchschnittlichen Höhenwerte des Plangebietes liegen bei 56,99 m ü. HN (westliches Plangebiet), um 55,54 m ü. HN (mittleres Plangebiet) und 57,21 m ü. HN (östliches Plangebiet).

### 7.5 Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines älteren Grundmoränengebietes.

Oberflächennah steht Geschiebemergel an. Im Rahmen der Vorbereitungen des ingenieurtechnischen Projektes für den Straßenbau wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches hier nur auszugsweise wiedergegeben werden soll.

Relativ einheitlich steht unter schluffigem pleistozänen Feinsand ab ca. 0,4 bis 1,2 m unter Gelände Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel in überwiegend steifer Konsistenz bis 5,0 m Tiefe an. Der Mutterboden ist die humifizierte Schicht des schluffigen Feinsandes bzw. Geschiebelehms.

Bei den max. 2.1 m tiefen durchgeführten Handsondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei den Baugrundbohrungen für Hochbauvorhaben in der näheren Umgebung wurden in Tiefen zwischen 1,3 m und 4,2 m Grundwasser vorgefunden. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass im Geschiebemergel kein zusammenhängender Grundwasserleiter ausgebildet ist. Schichtenwasser und Staunässe kann je nach Vorhandensein sandiger Zwischenschichten bis nah an der Geländeoberfläche auftreten.

(Quelle:

Baubeschreibung der Ausführungsplanung Neubau Zibbeklebener Straße, 3. und 4. Bauabschnitt, Ingenieurbüro Lange & Jürries, 24.10.2000)

Der Untergrund des Planbereiches ist als Baugrund mit nachfolgend aufgeführtem geologische Profil einzuschätzen: 12-18 m Geschiebemergel, > 10 m pleistozäne Sande, darunter Geschiebemergel.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse ergibt sich gespanntes Grundwasser in einer Tiefe von > 10 m, die Geschütztheit des Grundwassers ist aufgrund des Aufbaus der oberen Bodenschichten als sehr günstig einzuschätzen.

Eine Regenwasserversickerung ist wegen der stauenden Bodenschichten nur bedingt bzw. nach technischer Veränderung (Einbau der Versickerungsmulde mit wasserdurchlässigen Baustoffen) möglich.



## **7.6 bestehende Nutzungen**

Der überwiegende Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Es sind zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung der großflächigen Bereiche, die jetzt teilweise innerhalb des Planbereiches liegen, mit einer Dränung versehen worden. Diese Dränung ist während der Bautätigkeiten zu öffnen, die neuen erforderlichen Drängungsstränge anzuschließen und das System funktionsfähig zu halten.

Das vorhandene flächendeckende Drainagesystem macht umfangreiche Vorarbeiten bzw. einen Umschluß des Drainagesystems erforderlich. Das Drainagesystem besteht aus Hauptsammler und Saugleitungen (Saugern), die im Abstand von ca. 10–15m zueinander angeordnet sind. Nebensammler, die eigentlich zur Drainage gehören, werden vermutet.

Den Hauptsammler bildet eine Vorflutleitung aus Betonrohren, DN 400, die mit entsprechenden Kontrollschächten ausgestattet ist. Dieser Hauptsammler stellt nach dem WG LSA ein Gewässer II. Ordnung dar. Die Sauger binden in die Rohrleitung direkt ein. Von einer flachen Saugerlage mit Rohrsohle ca. 0,7 m unter OK-Gelände kann ausgegangen werden. Zu diesem Sachverhalt ist im Zusammenhang mit dem ingenieurtechnischem Projekt eine Lösung zu erstellen, die die Ableitung des Regenwassers und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Dränung zum Inhalt hat. Dieses Projekt ist bei der Planung und der Durchführung der Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Desweiteren besteht der Planbereich aus vorhandenen unbefestigten Wegeflächen, Ackerrainen, Grabenbereichen, unbefestigten Wegen und Brach- bzw. Unland.

## **7.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der Planbereich befindet sich nur zum Teil in Besitz der Stadt Burg. Überwiegende Bereiche, in denen die Straßenführung erfolgen soll, sind noch in Privatbesitz. Hier sind durch die Stadt Burg Flächenerwerbe durchzuführen. Für die Trassierung des Straßenverlaufes müssen die recht großen, aber schmalen Grundstücke geteilt werden und neue Flurstücke gebildet werden (Zerlegungsmessungen).

## **7.8 Altlasten**

Entsprechend von Auskünften der Untere Abfallbehörde sind keinen hinreichenden Hinweise vorhanden, um auf Altlastenstandorte im Planungsbereich schließen zu können.

# **8 Flächenbilanz**

## **8.1 Flächen aus dem Ingenieurprojekt**

In Auswertung der Inhalte des Ingenieurprojektes ergeben sich nachfolgende Flächen und Flächenverteilungen.

<b>Bebauungsplan Nr. 42 für das Vorhaben "Zibbeklebener Straße"</b>			
Flächenanteile aus Ingenieurprojekt			
Nummer	Fläche und ihre Nutzung	Anteil in m <sup>2</sup>	Anteil in %
1	Straßenbegleitgrün im Bereich der Regenwasserversickerung	7.784,4	31,5
2	Baumpflanzstreifen	2.372,5	9,6
3	Verkehrsflächen gesamt	11.494,8	46,5
3.1	Straßenflächen (separat)	8.275,1	
3.2	komb. Fuß-und Radweg (separat)	3.219,7	
4	Bankett nördlich	614,9	2,5
5	Flächen für die Landwirtschaft	401,2	1,6
6	Grünflächen mit Pflanzgeboten	1.188,0	4,8
7	Grünflächen ohne Pflanzgebote	850,3	3,4
	<b>Summe</b>	<b>24.706,0</b>	<b>100</b>

## 8.2 Flächen aus der städtebaulichen Planung

Die nachfolgende Übersicht gibt den Stand der Flächenverteilung aus der Festsetzungsanwendung innerhalb des Bebauungsplanes wieder:

<b>Bebauungsplan Nr. 42 für das Vorhaben "Zibbeklebener Straße"</b>			
Flächenanteile aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes			
Nummer	Fläche und ihre Nutzung	Anteil in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>1</b>	<b>öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten</b>	<b>1187,96</b>	<b>4,8</b>
1.1	davon GF_PG 1	101,25	
1.2	davon GF_PG 2	408,55	
1.3	davon GF_PG 3	678,16	
<b>2</b>	<b>öffentliche Grünfläche ohne Pflanzgebote</b>	<b>850,3</b>	<b>3,4</b>
<b>2</b>	<b>festgesetzte Straßenverkehrsfläche</b>	<b>22266,52</b>	<b>90,1</b>
<b>3</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>401,22</b>	<b>1,6</b>
3.1	davon LAWI 1	281,99	
3.2	davon LAWI 2	119,23	
	<b>Summe</b>	<b>24706</b>	<b>100</b>

Es ist zu bemerken, dass bei der Anwendung der Berechnungen des Magdeburger Modells ein Ansatz von Flächen berücksichtigt wurde, der sich aus beiden Flächenübersichten zusammensetzt.

## 9 Entwurfsinhalte

Geplant wird die Zibbklebener Straße in einer Fahrbahnbreite von 6,5 m. Im Querschnitt präsentiert sich die Verkehrsanlage in ihrer Gesamtheit wie folgt:

ca. 6,50 m	breiter Grünstreifen mit Regenwasserversickerungsgräben
6,50 m	breiter Fahrbahn
2,00 m	breiter Grünstreifen mit Baumstandorten
2,50 m	breiter, kombinierter Geh- Radweg
0,50 m	breiter Grünstreifen (Bankett).

Im Verlauf der Zibbklebener Straße sind im Bereich der Verlängerung des Pietzpuhler Weges 2 Bushaltebuchten geplant, die an das ÖPNV-Liniennetz angeschlossen werden sollen.

Die Gradienten der zukünftigen Straße liegt c. 30-40 cm über vorhandenem Gelände, um damit ohne größeren Massenab- und -auftrag einen frostsicheren Oberbau mit ca. 70 cm Dicke herstellen zu können.

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Bodenordnung

Für die Trassierung der Zibbklebener Straße müssen noch weitere Grundstücke erworben werden. Die Stadt Burg befindet sich derzeit in Vorbereitung entsprechender Grundstückskäufe. Die Planung des ingenieurtechnischen Entwurfes der Zibbklebener Straße ist abgeschlossen. Bauherr ist die Stadt Burg.

### 10.2 Regenwasser

Im Zuge der Baumaßnahme ist sicherzustellen, dass auch während der Bauarbeiten die Vorflut funktionsfähig erfolgen kann, daher sollte als erstes die Realisierung des Umschlusses der Felddrainage erfolgen.

Um Folgeschäden für den Straßenkörper auszuschließen, ist im 18 m Bereich die Drainage zu entfernen und durch neue Nebensammler ,DN 150 Betonrohr, entlang des 18 m Bereiches verlegt, zu ersetzen. An diesen Nebensammlern sind die Saugleitungen anzuschließen.

Es wird diesem Zusammenhang auf das erwähnte ingenieurtechnische Projekt zum Straßenbau verwiesen.

Sämtliche Genehmigungen, die im Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen stehen, werden im Rahmen der Projekterarbeitung "Erschließung" beantragt.

## 11 Kosten und Finanzierung

Eine Ermittlung zum Zeitpunkt der Kostenrechnung ergibt folgende Erschließungskosten :

1.	Baustelleneinrichtung	DM	252.250
2.	Straßenbau einschl. Begrünung	DM	1.169.905
3.	Verkehrseinrichtungen, Markierungen	DM	15.050
4.	Entwässerung	DM	155.110
5.	Abbruch Gebäude und baulicher Anlagen	DM	8.000
6.	Beleuchtung	DM	56.700
	Gesamtkosten (netto)	DM	1.657.015
	zzgl. MWst.	DM	265.122
	<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>DM</b>	<b>1.922.137</b>

Finanziert wird das Vorhaben aus Mitteln der Stadt Burg (Eigenanteil) und Fördermitteln

## 12 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 12.1 Verkehrsflächen

Die örtlichen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei wurde der gesamte Querschnitt der Straßenplanung als Verkehrsfläche festgesetzt und durch Raster belegt. Die Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist auf einem unverbindlich anzusehenden Querschnitt dargestellt.

Die Straßenbefestigung soll in Asphalt ausgeführt werden.

Der kombinierte Geh- und Radweg nimmt den fußläufigen und radfahrenden Verkehr auf.

Die Grünflächen, die in Verbindung mit den Verkehrsflächen entstehen sind entsprechend zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Die festgesetzten Einfahrten und Ausfahrten bzw. Anschlüsse der Verkehrsflächen an andere Flächen stellen die Anbindungen der umliegenden Ackerflächen an die Zibbeklebener Straße dar und werden in Asphaltbauweise ausgeführt. Lage und Anordnung sind mit dem derzeitigen Hauptpächter der Ackerflächen abgestimmt.

### 12.2 Regelung des Wasserabflusses

Es wurde bisher davon ausgegangen, die Entwässerung über Verdunstungsgräben durchzuführen. Eine nochmalige Überarbeitung des ingenieurtechnischen Projekts geht nun von einer anderen Lösung aus.

#### Technische Lösung:

Die Entwässerung der Straße erfolgt grundsätzlich durch die Oberflächenneigung über den seitlichen Grünstreifen in die auf der Südseite der Trasse liegende Versickerungsmulde. Deren Funktion wird über eine neu zu verlegende Drainage und die Einbindung der vorhandenen Felddrainage und der Sammler der Felddrainage realisiert. Die Felddrainage befindet sich im Planungsgebiet der Straße in einer Tiefenlage von ca. 70 cm.

Der Geh- und Radweg wird in den Baumpflanzstreifen entwässert.

Es wird als notwendig angesehen, dass die vorhandenen Felddrainage durch einen entsprechenden Rückbau im Falle einer Querung durch die Straßentrasse mit der neuen Drainageleitung verbunden wird. Dabei werden die Rohre der vorhandenen Drainage in ihrer Höhe nicht verändert. Die tieferliegende neue Drainage führt das ankommende Wasser in die Vorflut ab. Die Vorflut besteht aus einem Betonkanal, DN 400, der als Gewässer II. Ordnung angesehen wird, die im trassennahen Bereich vorhandenen Schächte sind in den Lageplänen des ingenieurtechnischen Projektes ersichtlich. Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Felddrainage ist für den Zeitraum der Bauarbeiten und darüber hinaus zu sichern.

Der vorhandene Betonkanal quert die Straße in einem östlichen Trassenabschnitt und muss hier auf ca. 80 m neu verlegt werden. Diese Neuverlegung führt zur Entstehung eines Gewässers II. Ordnung, diese Maßnahmen ist genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde, der späterer Unterhaltungsverband hier: Unterhaltungsverband Ehle/Ihle ist in die Planung mit einzubeziehen.

Die im nördlichen Bankettbereich verlaufende Drainage und die unter der südlichen Mulde geführte Drainage werden über einen Betonschacht DN 1000 dem vorhandenen Betonkanal zugeführt. Dabei bindet die nördliche Drainage alle 100 m über Uponalschächte in die südliche Drainage ein. Diese wird über den Schacht 04 sowie an Schacht 05 zweimal an die Vorflut angebunden. Der Anschluss an den vorhandenen Betonkanal erfolgt über den neuen Schacht 06.

Die Darstellung der Gräben ist in Lage und Größe in der angegebenen Querschnittsskizze als unverbindlich anzusehen.

Ebenso wird eine Grabenverrohrung im mittleren Trassenabschnitt auf nördlicher Seite im Bereich eines vorhandenen Grabens in den Verlauf der Straßentrasse auf einer Länge von ca. 15 m notwendig. Über die Verrohrung soll eine Feldzufahrt angelegt werden.

Im mittleren Bereich der Trasse wird eine ca. 150 m lange neue Anbindung senkrecht zum eigentlichen Trassenverlauf an die Vorflut notwendig (Anbindung an den hier liegenden Betonkanal DN 400). Dazu ist die Sicherung des Leitungsrechtes notwendig.

### **Schnittstelle zum Wassergesetz (WG LSA)**

Die oben beschriebene technische Lösung bedarf gem. §§ 4, 5 11 und 13 WG LSA dem Grunde nach der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land. Hierbei sind einzelne genehmigungspflichtige Vorhaben nach WG eingeschlossen.

Die Maßnahme der Verrohrung des nördlich liegenden Grabens (Zufahrt) ist ebenfalls gem. §§ 5, 11 und 13 WG LSA genehmigungspflichtig.

Im Zuge der Vorbereitungen und Abstimmungen im Rahmen des ingenieurtechnischen Projektes sind die Grundsätze der Lösungen mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden.

### **12.3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Straßenbegleitende Begrünung wird für die Erschließungsstraße und den Fuß- und Radwanderweg verbindlich festgesetzt. Einzelbäume unterschiedlicher Arten und Wuchsgrößen werden hinsichtlich der Pflanzdichte durch die textlichen Festsetzungen geregelt.

Ziel der Festsetzungen soll es sein, das Ortsbild entlang der Straße auszubilden und die vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Dabei wird hinsichtlich der

Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft nach dem "Magdeburger Modell" eine Ermittlung durchgeführt.

Es werden im Rahmen des Grunderwerbs von für die Trasse der Straße erforderlichen Teilflächen in Einzelfällen Mehrflächen erworben. Diese Mehrflächen sollen an geeigneter Stelle durch das Anlegen von Grünflächen und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Damit verbunden wird das Erscheinungsbild der Straße komplettiert und das Landschaftsbild belebt. Zielstellung ist die Entwicklung von kleinen, punktuellen Feldgehölzen.

## **13. Abwägung**

### **13.1 Trassierungsalternativen der Straße**

Bei der Planung dieses Vorhabens sind verschiedene Trassierungsalternativen nicht geprüft worden. Dieses begründet sich mit den bereits vorhandenen Bauabschnitten der Zibbeklebener Straße. In der Erarbeitung des ingenieurtechnischen Entwurfes sind die topographischen Einschränkungen des Planungsraumes (z.B. Gräben) und teilweise die Lage der vorhandenen Flurstücke berücksichtigt worden.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung der ingenieurtechnischen Planung bestand zur Untersuchung von Trassierungsalternativen kein Anlass, da sich durch die vorhandenen Zwangspunkte nur eine Verlängerung der Straßenführung ergeben hätte. Durch die gewählte Trasse wird der Grundstückserwerb dahingehend weitestgehend vereinfacht, dass im Grunderwerbsvorgang nur Teilstücke von den durch die Trasse betroffenen Flurstücken erworben werden. Diese Verfahrensweise reduziert den Kreis der betroffenen Grundstückseigentümer erheblich und führt zu einer beschleunigten Durchführung des Grunderwerbs.

### **13.2 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten öffentlichen Belange**

- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Belange der Wirtschaft;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange des Verkehrs;  
(Herstellung einer Straße zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs, Schließung der Spange zwischen B 1 und B 246 a);
- Belange der Erholung  
(Errichtung einer attraktiven Radwegverbindung zwischen der B 1 und der B 246 a);
- Belange des Denkmalschutzes
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### **13.3 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten privaten Belange**

- Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange der Erholung  
(Sicherung einer Erholungsfunktion der Gartenanlagen);
- Belange des Verkehrs  
(Verhinderung einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehr);

## **13.4 Wichtung der einzelnen öffentlichen Belange**

### **Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch die Errichtung der Straße wird der südliche Rand der Stadt Burg neu gestaltet. Insbesondere einer Ortsrandeingrünung kommt große Bedeutung bei, die Bepflanzung der Straße soll die Gestaltung positiv beeinflussen.

Durch die sich in Zukunft ausbildende Raumkante der Baumbepflanzung wird in der ausgeräumten Flur des Planungsbereiches eine Sichtkante geformt, die die vorhandenen Siedlungsbereiche verbindet und gleichzeitig zur freien Landschaftsseite abgrenzt. Durch diese, optisch begleitende Heraushebung, wird das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Es kann somit festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang der Landschaftspflege durch das Vorhaben in der Gesamtheit positiv berührt wird.

### **Belange der Wirtschaft**

Durch den geplanten Bau der Zibbklebener Straße ergeben sich neue verkehrliche Verbindungen. Damit werden die Erschließungsbedingungen für die in unmittelbarer Nähe der Straße gelegenen Einrichtungen und Betriebe verbessert.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist jedoch die gegenwärtige Freihaltung der neuen Zibbklebener Straße von Bebauung ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der vorhandenen Gewerbestandorte. Durch die weitere Verwertung der bereits erschlossenen neuen Gewerbestandorte und der noch aufzubereitenden Flächen kann einer zusätzlichen Außenentwicklung entgegengewirkt werden.

Es kann festgestellt werden, dass die Belange der Wirtschaft durch das Vorhaben positiv berührt werden.

### **Belange der Landwirtschaft**

Durch das Vorhaben wird der Landwirtschaft Nutzfläche entzogen. Zusätzlich wird durch den geplanten Bau der Zibbklebener Straße eine zur Zeit zusammenhängend bewirtschaftete Fläche geteilt. Zum Ausgleich dieses Nachteils werden an geeigneter Stelle Querungen bzw. Auffahrten/Ausfahrten der Zibbklebener Straße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Desweiteren wird festgestellt, dass die landwirtschaftlichen Bodenertragszahlen in diesem Gebiet im mittleren bis oberen Bereich liegen. In der Vergangenheit wurden, um die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern, im Bereich Dränungleitungen verlegt und Entwässerungsgräben angelegt. Bei der Planung der Tiefbauarbeiten ist zu sichern, dass die Dränung und die Entwässerungsgräben funktionstüchtig bleiben bzw. wieder funktionstüchtig werden.

**Es kann festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang durch das Vorhaben nicht unzumutbar berührt wird. Die Stadt Burg ist der Ansicht, dass die Belange der Landwirtschaft hinter die Belange der verkehrlichen Entwicklung zurückzutreten haben. Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Errichtung von Aus- und Auffahrten zu den bewirtschafteten Flächen ausreichend und angemessen berücksichtigt worden.**

### **Belange des Verkehrs**

Die Herstellung der Zibbeklebener Straße bringt die Möglichkeit der Entlastung der Straße "Conrad-Tack-Ring" in Burg in Fahrtrichtung B1 - B246a. Damit verbessert sich die Durchlassfähigkeit der B1 in der Ortsdurchfahrt Burg. Insbesondere bei Umleitungsverkehr von und zur BAB 2 ist eine kurze Verbindung der Anschlussstellen Burg-Zentrum und Burg-Ost möglich. Die an der zur Zeit bestehenden Zibbeklebener Straße anliegenden Vorhaben werden durch die Errichtung der Verbindung B1 und B246a wesentlich besser an das Verkehrsnetz angeschlossen. Somit ist auch die Gewähr gegeben, dass die zur Zeit existierenden Stichstraßen einer sinnvollen Nutzung zugeführt und entsprechend ihres Ausbaustandes genutzt werden.

Zur verkehrstechnischen Grundlagenermittlung ist eine Einschätzung zur Verkehrsbelegung der Zibbeklebener Straße erstellt worden. Diese Einschätzung findet auch ihre Verwendung in der Ermittlung und Beurteilung der durch den Straßenverkehr entstehenden Lärmemissionen.

Es kann festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang der verkehrlichen Entwicklung durch das Vorhaben positiv berührt wird.

### **Belange von Freizeit, Sport und Erholung**

Durch den Bau der Zibbeklebener Straße mit dem einseitigen Geh- und Radweg wird auch für den Radfahrverkehr eine Spange zwischen der B1 und der B246a geschlossen, damit ist eine komplette Südumfahrung der Stadt Burg möglich, es bestehen an beiden B-Straßen Anschlüsse an das überörtliche Radwegenetz.

Es kann festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang durch das Vorhaben positiv berührt wird.

### **Belange des Denkmalschutzes**

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde wird für den näheren Bereich der Planumgebung ein archäologisches Denkmal gem. § 2 Abs.2 Nr. 3 DSchG LSA, die Reste der Wüstung "Neuendorf" angemeldet.

Sollten sich während der Bauarbeiten Funde ergeben, ist entsprechend den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu verfahren.

Es kann festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang des Denkmalschutzes durch das Vorhaben nicht negativ berührt wird.

### **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Umweltschutzes konzentrieren sich im wesentlichen auf die Auswirkungen durch den Bau der Straße und den sich durch die Nutzung ergebenden Emissionen. Dazu wurde auf der Grundlage einer Einschätzung der Verkehrsbelegung eine Berechnung der sich einstellenden Beurteilungspegel vorgenommen.

Grundlage für die Ermittlung der Lärmemissionen sind die Einschätzung zur verkehrlichen Belegung der Zibbeklebener Straße und die Berechnungsergebnisse auf der Grundlage der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV). Im Rahmen der Berechnungen kam die Anlage 1 zur 16. BImSchV zur Verwendung (Berechnung der Beurteilungspegel an Straßen). Es sind ausgehend von der Verkehrseinschätzung (Belegungsdichte der Straße einschließlich des prognostizierten Lkw-Anteiles), der Entwurfsgeschwindigkeit, der Straßenoberfläche, der Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort und der topographischen Gegebenheiten die Beurteilungspegel an den Immissionsorten berechnet worden.



Es ergibt sich für den dem Emissionspunkt naheliegendsten Immissionspunkt (29 m) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A). Alle anderen Immissionspunkte liegen weiter von der Straße entfernt.

Die Ergebnisse liegen somit für die an die Straße angrenzenden Kleingartensparten unterhalb des Richtwertes aus der 16. BImSchV von 59 dB(A). Somit sind bei den Emissionswerten die Richtwerte nicht überschritten.

Es wird auf der Grundlage der geschätzten Verkehrsbelegung der Zibbeklebener Straße nachgewiesen, dass die Belange des Umweltschutzes (Schallimmissionen auf vorhandene Nutzungen) nicht unzumutbar negativ beeinträchtigt werden.

### **Belange des Naturschutzes**

Um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind die Vorgaben des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992), geändert durch das Gesetz vom 24. 05.1994 (GVBl. LSA Nr. 25/1994), zuletzt geändert durch das Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG LSA) vom 21.04.1997 (GVBl. LSA 15/1997) zu beachten.

Darin wird in § 7 die Erforderlichkeit eines Grünordnungsplanes in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne begründet.

Im vorliegenden Planverfahren kann aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden:

- Vorliegen des Landschaftsplanes der Stadt Burg,
- keine für den Naturschutz besonders schützenswerten Flächen durch Planung betroffen,
- Anwendung eines allgemein anerkannten Berechnungsmodells zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Magdeburger Modell).

Weiterhin wird in § 11 NatSchG LSA die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft festgelegt. Dabei sind die Eingriffe zu ermitteln und zu bewerten. Dazu werden auf der Grundlage der vorhandenen Planungen , des Landschaftsplanes der Stadt Burg und der Erfassung der Topographie des Geländes die Eingangsdaten ermittelt.

Der Landschaftsplan Burg gibt in seinen Fachplänen zum Planungsraum folgende betroffene Schutzgüter an. Gleichzeitig erfolgt anschließend eine Bewertung der Betroffenheit des Schutzgutes durch die Planung.

#### 1. Schutzgut Klimatische Wirkungsräume

Die Sicherung der Frischluftzufuhr wird durch die Planung nicht gefährdet, da eine maßgebliche Störung der Geländetopographie durch den Straßenbau nicht eintritt. Die geplante Bepflanzung entlang der Straße stören die Frischluftzufuhr durch ihre ausgeprägte Linearität nicht. Beeinträchtigungen wären eher zu erwarten bei einer mehrgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise.

## 2. Schutzgut Boden

Im Planungsbereich liegen Böden mit hohem Ertragspotential an. Gleichzeitig besteht eine mittlere Gefährdung durch Bodenerosion. Die Planung wirkt sich nachteilig auf die Belange des Bodenertragspotentials aus, da Boden mit hoher Ertragsfähigkeit entzogen wird. Gleichzeitig kann die Planung schützend gegen die Erosionsgefährdung wirken, da durch die geplanten Bepflanzungen die Windgeschwindigkeiten örtlich reduziert werden.

## 3. Schutzgut Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser wird im Planungsbereich nicht gefährdet, da gespanntes Grundwasser unterhalb bindiger Lockergesteine ansteht und somit das Grundwasser eine relativ hohe Geschütztheit aufweist. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 20 m.

## 4. Schutzgut Oberflächengewässer

Zum Schutzgut Oberflächengewässer bestehen im Planungsbereich direkte Beziehungen, da temporäre Oberflächengewässer vorhanden sind. Dieses betrifft einerseits die vorhandenen Grabenbereiche andererseits die entstehenden Regenwasserversickerungsgräben.

Die vorhandenen Oberflächengewässer sollen durch die Planungen der Baumaßnahmen der Straße weitgehend geschont werden. Es ist eine geringfügige Veränderung in der entwurfstechnischen Straßentrassierung vorgenommen worden, um eine Grabenverrohrung auf der Länge von ca. 200 m zu vermeiden. Die in einer Länge von ca. 100 m notwendige Verrohrung des in die Trassierung eingreifenden vorhandenen Grabens ist unvermeidlich.

Hinsichtlich der Veränderungen an der vorhandenen Felddrainage und der Herstellung der Regenwasserversickerungsgräben ist die Erteilung einer Plangenehmigung auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt beantragt worden, die Entscheidung über diesen Antrag steht derzeit noch aus.

Die vorhandenen und geplanten Gräben, die temporär mit Wasser gefüllt sind, sind jedoch im Rahmen der Analyse des Eingriffs und Ausgleichs erfasst und bewertet worden.

## 5. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die Planung nicht schwerwiegend betroffen, da durch die ausgeräumte Flur keine bzw. wenig Rückzugsmöglichkeiten für Kleinsäuger und Vögel bestehen.

Dieser Zustand kann sich verbessern, wenn die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen ihre beabsichtigte Wirkung entfalten und sich die Standorte entwickelt haben.

Biotope, die unter besonderem Schutz stehen (§ 30 NatSchG LSA) oder geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 NatSchG LSA) sind im Planungsraum nicht vorhanden

## 6. Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Dieses Schutzgut wird durch die Planung nicht negativ berührt, es entstehen durch die Durchführung der Planung landschaftsbildbestimmende Elemente wie Baumreihen, Gehölzinseln etc., die die ausgeräumte Flur auffüllen und beleben werden. Störungen der Stadtsilhouette bzw. anderer bestimmender Elemente sind nicht zu erwarten.

Die mit der Planung entstehenden Radwegeverbindungen werden die Erlebnismöglichkeit der Landschaft verbessern, da wichtige Verbindungsfunktionen entscheidend verbessert werden können.

Erläuterungen zur Anwendung des Modells zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und er Ausgleichsmaßnahmen

Im weiteren Vorgang muss die Erforderlichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden. Dieses ist bereits im Abschnitt 2 dieser Begründung erfolgt.

An die Prüfung der Erforderlichkeit schließt sich die Prüfung der Vermeidbarkeit des Eingriffs an. Innerhalb dieses Prüfungsbereiches ist zu überlegen, inwieweit sich der Eingriff in Natur und Landschaft zur Sicherung und Durchführung des Vorhabens vermeiden lässt. Innerhalb dieses Prüfkomplexes sind auch Überlegungen dazu anzustellen, inwieweit Planungsalternativen bestehen.

Da keine Planungsalternativen bestehen, die Planungsinhalte hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und Standards weitgehend minimiert wurden und der gewählte Standort hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft als wenig konfliktreich beurteilt werden kann, bleibt festzustellen, daß die Eingriffe unvermeidlich sind.

Daher sind in der Anwendung des § 9 NatSchG LSA (Minimierungsgrundsatz) die Folgen des Eingriffes zu minimieren. Dieses erfolgt durch unterschiedliche Maßnahmen, die im Allgemeinen durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Minimierung der Folgen des Eingriffs ergriffen worden:

1. Minimierung der vollständig versiegelten Flächen auf ein erforderliches Mindestmaß;
2. Durchführung von Maßnahmen zur Bepflanzung;
3. Verwendung von Regenwasserversickerungsgräben im Bereich von Straßen und der Wiederzuführung des Niederschlagswassers in den natürliche Wasserkreislauf.

Zur Untersetzung und zur Begründung der Maßnahmen ist zur besseren Beurteilung des Eingriffes und zur Erfassung der Wertigkeit des Ausgleiches eine Analyse des IST-Zustandes und des PLANUNGS-Zustandes gefertigt worden.

Die Bewertung erfolgte nach dem "Magdeburger Modell", welches vom Leiter des Magdeburger Stadtplanungsamtes, Herrn Dr. Peters, entwickelt und innerhalb der Tätigkeit des Magdeburger Stadtplanungsamtes mehrfach angewendet wurde. Dieses Verfahren ist in der Verwendung durch das Regierungspräsidium Magdeburg bestätigt und akzeptiert worden.

Die Belange des Naturschutzes sind im Rahmen der Planung durch die Realisierung der Versiegelung der offenen Bodenoberfläche direkt betroffen.

Zum größten Teil liegt die Planung auf Flächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Daneben betroffen sind Wegeflächen, die sich durch die Anfahrten zum verlängerten Pietzpuhler Weg stark verfestigt haben. Weiterhin betroffen sind Brachland bzw. Unlandflächen, mit Anzeichen einer beginnenden Verbuschung durch Pioniergehölze mangels entsprechender Pflege. Betroffen sind auch Grabenformationen der vorhandenen Felddrainage, die sich mehrmals im Jahr mit Wasser füllen.

Ebenfalls berührt werden Feldraine entlang der Fahrwege und der Ackerflächen. Die Ermittlung der Flächenanteile ist in der nachfolgenden Tabelle 1 Zusammengefasst und entsprechend der Verwendung des "Magdeburger Modells" bewertet worden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist eine neue Erfassung und inhaltliche Bewertung vorgenommen worden.

Dabei ergibt sich die nachfolgende Übersicht: (Tabelle 1)

IST-Zustandsbewertung auf der Grundlage des "Magdeburger Modells"					
Zustand vor Durchführung der Maßnahmen					
Nr.	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	2.110	vorhandene Wegeflächen	0,2	0,2	84
2	1.190	Flächen mit Heckenbewuchs und Feldraine	0,6	0,8	571
3	850	Grabenstrukturen	0,4	0,8	272
4	2.859	Brachland-, Unlandflächen	0,4	0,7	801
5	17.697	Ackerland	0,3	0,7	3716
<b>SUMME</b>	<b>24.706</b>			<b>Wertpunkte</b>	<b>5444</b>

Durch die Planung werden Flächenabschnitte einer konkreten Nutzung zugeordnet. Die mit dieser Nutzung verbundenen Auswirkungen werden hinsichtlich des "Magdeburger Modells" mit einem Wertfaktor bewertet. Inhaltlich orientiert sich der Wertfaktor an der Art der Flächennutzung, der Höhe der Versiegelung, der vorhandenen Pflanzenvielfalt und den Wirkungen der Teilfläche auf Natur und Landschaft.

Dabei wird neben dem Wertfaktor eine Biotopentwicklung mitbewertet. Die Bewertung der Biotopentwicklung wird aufgrund der Zeitebene, in der die Flächen eine stabilisierende Entwicklung nehmen, festgelegt.

Die sich einstellenden Bewertungen sind in Tabelle 2 dargestellt. (Tabelle 2)

Ökologische Bilanzierung auf der Grundlage des "Magdeburger Modells"						
Bilanzierung der Situation nach der Planung						
Nummer	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Versiege- lung	Biotoptyp	Wert- faktor	Biotopent- wicklung	Wertigkeit
1	7.784	-	Straßenbegleitgrün im Bereich der Regenwasserversickerung	0,4	1	3114
2	2.987	-	übriges Verkehrsleitgrün aus Bankett und Baumpflanzstreifen	0,4	1	1195
3	11.495	-	Verkehrsflächen gesamt (Straße und Fuß- / Radwege)	0	0	0
4	1.188	-	Fläche Feldgehölze	0,4	0,8	380
5	850	-	sonstige Grünflächen	0,4	1	340
6	401		Flächen für die Landwirtschaft	0,4	1	160
<b>SUMME</b>	<b>24.706</b>			<b>Wertpunkte</b>		<b>5189</b>

Im Vergleich der IST-Analyse und der Bewertung der Planungsinhalte zeigt sich, dass die ermittelten Wertpunkte des Planungsansatzes geringfügig unterhalb den ermittelten Wertpunkte des IST-Zustandes liegen.

**Das lässt die Schlussfolgerung zu, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb der Planung getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 11 NatSchG LSA ausgeglichen ist.**

Angesichts der Festlegungen in den grünordnerischen Festsetzungen kann die teilweise Beseitigung des vorhandenen Gebüsches und von Teilen der Feldrainhecke und die Versiegelung der offenen Bodenoberfläche grundsätzlich ausgeglichen werden. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen lässt positive Auswirkungen auf die Flora und insbesondere auf die Kleintierfauna und Vogelwelt erwarten.

## **13.5 Wichtung der einzelnen privaten Belange**

### **Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die freie Aussicht auf die Landschaft südlich der Stadt Burg verleiht dem Stadtrand im Planungsraum eine besondere Qualität. Die mit der Umsetzung des Vorhabens und mit der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen eintretende Veränderung dieses Zustandes berührt diesen Belang. Es bleibt jedoch festzustellen, dass durch diese Berührtheit sich keine unzulässige Veränderung dieses Zustandes ergibt, durch die die Planungsabsicht nicht durchgeführt werden kann.

Es kann somit festgestellt werden, dass der vorgenannte Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch das Vorhaben in der Gesamtheit nicht unzulässig berührt wird.

### **Belange der Erholung**

Durch das Vorhaben sind die angrenzenden Gartenanlagen "Sonnenschein" und "Lerchengrund" betroffen. Dieses wird auch durch die Ergebnisse der Untersuchung zum Verkehrslärm herausgearbeitet. Auf der Grundlage der geschätzten Belegung wird der Richtwert für Kleingartenanlagen von 59 dB(A) nicht überschritten.

Es kann festgestellt werden, dass die Belange der Erholungsnutzung durch das Vorhaben betroffen sind. Es ist in der Wichtung dieses Belangs mit einzustellen, dass Gartenanlagen, da sie nicht dem ständigen Wohnen dienen dürfen, ein Schutzanspruch haben, der dem eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht. Damit werden die vorgesehenen Höchstwerte durch die Lärmemission nicht überschritten.

### **Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Erschließung des im südlichen Bereich der Gartensparte "Lerchengrund" gelegenen Parkplatzes sollte für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die Zibbeklebener Straße erfolgen.

Mit der Fertigstellung der Zibbeklebener Straße bis in den Bereich des "verlängerten" Pietzpuhler Weges ergibt sich eine mögliche Verbindung zwischen Zibbeklebener Straße und Conrad-Tack-Ring (B1). Diese mögliche Verbindung muss mit entsprechenden baulichen Maßnahmen oder verkehrsrechtlichen Anordnungen auf die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt werden.

Die abschließende Lösung wäre die Abbindung des Pietzpuhler Weges im Bereich der Einmündung auf den Conrad-Tack-Ring für den Kfz-Verkehr und der Neuanschluss für Kfz an die Zibbeklebener Straße. Die Klärung dieser verkehrstechnischen Änderung bleibt jedoch einer weiteren Planung vorbehalten.

Daraus leitet sich ab, dass der Parkplatz im südlichen Bereich der Gartensparte "Lerchengrund" ausschließlich über die Zibbeklebener Straße erreichbar ist. Gleichfalls ist im Rahmen der weiterführenden technischen Planung davon auszugehen, dass die Erreichbarkeit der Gartensparte „Sonnenschein“ nördlich der Zibbeklebener Straße und die der Gartensparte „Sonnenschein“ südlich gegenüberliegende Gartensparte durch die Absenkung der Borde an den entsprechenden Zufahrtsstellen weiterhin für die Nutzer erreichbar bleiben.

Es kann festgestellt werden, dass die umliegenden Gartenanlagen durch den Bau der Zibbeklebener Straße im Belange des Verkehrs berührt, jedoch nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

### **Belange von vorhandenen baulichen Anlagen**

Im Plangebiet sind neben dem vorhandenen verrohrtem Gewässer II. Ordnung ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der nördlich beginnend im Bereich des Flurstückes 371 der Flur 24 verläuft und dann die geplante Trasse der Zibbeklebener Straße kreuzt. Dieser Weg führt dann über ein städtisches Grundstück weiter in Richtung Süden. Es ist nicht vorgesehen, diesen Weg im Rahmen der Baumaßnahmen zu beseitigen oder die Querung mit der Zibbeklebener Straße zu unterbinden.

Dadurch, dass sich durch das Projekt der Zibbeklebener Straße keine Veränderungen an diesem Weg ergeben bzw. die Projektausführung so erfolgen wird, dass die Querung immer noch möglich sein wird, ergeben sich seitens der Stadt Burg keine negativen Auswirkungen auf diesen privaten Belang auf die Erhaltung des Weges.

## **14 Quellenangaben**

Für die Erstellung der Begründung des Bebauungsplanes wurden folgende Quellen verwendet:

Projektunterlagen

Neubau der Zibbeklebener Straße, III. und IV. Bauabschnitt,  
Baubeschreibung, Stand: 24.10.2000

Verfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries  
Halberstädter Straße 98  
39112 Magdeburg  
Tel: 0391 / 622 204 2