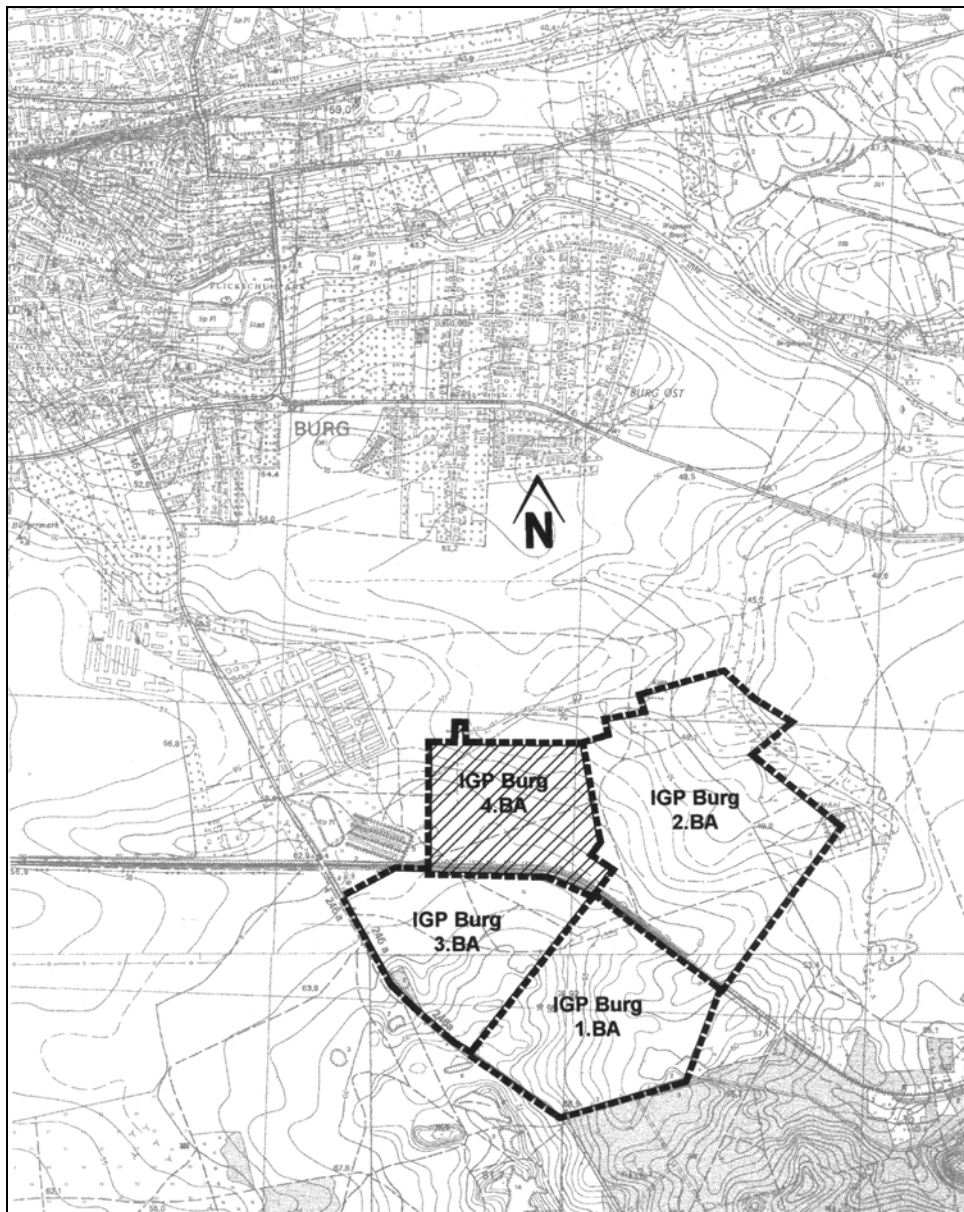




# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 für das Vorhaben „4. Bauabschnitt“ im Industrie- und Gewerbepark Burg



**Fassung:** Satzung  
**Stand:** 22.07.2002

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

Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

| <b>Inhaltsverzeichnis</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>     |
| <b>3</b>                  | <b>Übergeordnete Planungen</b>  | <b>3</b>     |
| <b>4</b>                  | <b>Örtliche Planungen</b>   | <b>4</b>     |
| 4.1                       | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan   | 4            |
| 4.2                       | Städtebaulicher Rahmenplan  | 5            |
| 4.3                       | Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen  | 5            |
| 4.4                       | Verfahrensübersicht des Bebauungsplanes   | 6            |
| 4.4.1                     | Die Verfahren nach § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB  | 6            |
| <b>5</b>                  | <b>Angaben zum Plangebiet</b>   | <b>9</b>     |
| 5.1                       | Lage im Gemeindegebiet  | 9            |
| 5.2                       | Abgrenzung des Geltungsbereiches  | 10           |
| 5.3                       | Geländeverhältnisse   | 10           |
| 5.3.1                     | Höhenlage des Plangebietes  | 10           |
| 5.3.2                     | Untergrundverhältnisse  | 11           |
| 5.3.3                     | bestehende Nutzungen  | 11           |
| 5.3.4                     | Besitz- und Eigentumsverhältnisse   | 11           |
| 5.3.5                     | Altlasten   | 11           |
| <b>6</b>                  | <b>Fachplanungen</b>  | <b>12</b>    |
| 6.1                       | Fachplanungen aus Genehmigungsverfahren von Vorhaben im geplanten räumlichen Geltungsbereich  | 13           |
| <b>7</b>                  | <b>Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz</b>   | <b>13</b>    |
| <b>8</b>                  | <b>Bestehende und geplante Schutzgebiete</b>  | <b>14</b>    |
| 8.1                       | Gesetzlicher Schutz von Biotopen i.S. des § 30 NatSchG LSA  | 14           |
| <b>9</b>                  | <b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 19 a BNatSchG</b>   | <b>14</b>    |
| <b>10</b>                 | <b>Entwurfsinhalte</b>  | <b>15</b>    |
| 10.1                      | städtebauliches Konzept   | 15           |
| <b>11</b>                 | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>   | <b>15</b>    |
| 11.1                      | Bodenordnung  | 15           |
| 11.2                      | Regenwasser   | 15           |
| 11.3                      | Ver- und Entsorgung   | 16           |
| <b>12</b>                 | <b>Kosten und Finanzierung</b>  | <b>16</b>    |
| <b>13</b>                 | <b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>   | <b>16</b>    |
| 13.1                      | Art der baulichen Nutzung   | 16           |
| 13.2                      | Maß der baulichen Nutzung   | 17           |
| 13.2.1                    | Grundflächenzahl  | 17           |
| 13.2.2                    | Baumassenzahl   | 17           |
| 13.2.3                    | Überbaubare Grundstücksflächen  | 17           |
| 13.3                      | Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung  | 18           |
| 13.4                      | Nebenanlagen  | 18           |
| 13.5                      | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Leitungsrecht   | 18           |
| 13.6                      | Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 18           |
| 13.7                      | Private Grünflächen   | 19           |
| 13.8                      | Wasserflächen   | 19           |
| 13.9                      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   | 19           |
| 13.10                     | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | 20           |
| 13.11                     | Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  | 20           |
| 13.12                     | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 21           |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>14</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>   | <b>21</b> |
| 14.1      | planfestgestellte, nichtöffentliche Bahnflächen  | 21        |
| 14.2      | Gewässerschutzstreifen nach § 94 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt  | 21        |
| <b>15</b> | <b>Abwägung</b>  | <b>21</b> |
| 15.1      | Planungsalternativen   | 22        |
| 15.2      | Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belange   | 22        |
| 15.2.1    | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  | 22        |
| 15.2.2    | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung  | 23        |
| 15.2.3    | Soziale und kulturelle Bedürfnisse   | 23        |
| 15.2.4    | Belange der Wirtschaft   | 23        |
| 15.2.5    | Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild   | 23        |
| 15.2.6    | Belange des Umweltschutzes   | 23        |
| 15.2.7    | Natur und Landschaft   | 24        |
| 15.2.8    | Abwägung der von den Änderungen nach § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB berührten Belange                           | 25        |
| 15.3      | Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange   | 27        |
| <b>16</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>28</b> |
| 16.1      | Flächenerfassung und Flächenverteilung   | 28        |
| 16.2      | Grünordnungsplan   | 28        |
| 16.3      | Übersicht der Veränderungen bei Pflanzgeboten und Grünflächen im 2. Verfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB | 28        |

## **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. 8506 ha, die Stadt Burg hatte per 30.06.2002 22.274 Einwohner.

Die Stadt Burg liegt am Elbe-Havel-Kanal und wird von den Bundesstraßen B1 und B246a berührt. Des Weiteren verfügt die Stadt Burg direkt über 2 Anschlussstellen an die BAB 2 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 gewerbliche Neuentwicklung im Bereich der Stadt Burg wird vorrangig durch den Industrie- und Gewerbepark Burg bestimmt. Neben Umsiedlungen und Auslagerungen von vorhandenen Betrieben sind Neugründungen von Betrieben der wesentlichste Faktor zur Belebung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Burg.

## **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.

Die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbeparkes Burg wird aufgrund von konkreten Investitionsabsichten in Burg erforderlich. Zur Sicherung dieser Investition sind die vorhandenen Flächenreserven in den bereits bestehenden Bauabschnitten 1 und 2 und im besonderen im 3. Bauabschnitt sowohl in der Flächendimensionierung als auch im Flächenzuschnitt nicht ausreichend. Es müsste aufgrund des Flächenbedarfes eine generelle Umplanung und ein Umbau der vorhandenen Situation im 3. Bauabschnitt erfolgen. Damit wären die bereits fertig gestellten öffentlichen Flächen zu beseitigen.

Desweiteren sind die erforderlichen Anschlussbedingungen an die technische Infrastruktur in den bereits ausgewiesenen Baugebieten nicht gegeben. Die Erhöhung der Netzkapazitäten der technischen Infrastruktur in den bereits erschlossenen Bereichen würde umfangreiche Neuverlegungen erfordern und aufgrund der bereits fertiggestellten öffentlichen Flächen erhöhte Kosten verursachen.

Zusätzlich soll durch die neue Bauleitplanung versucht werden, die vorhandenen Möglichkeiten der Inanspruchnahme des im Bereich verlaufenden Bahngleises zur Anbindung des Planbereiches zu verbessern.

Daher ist die Neuausweisung von weiteren, industriell genutzten Bauflächen in geeigneter Größe und Lage im vorgegebenen Geltungsbereich erforderlich.

## **3 Übergeordnete Planungen**

Mit 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.

Die Anfrage bei der für die Landesplanung und Raumordnung zuständigen Stelle zu einem größeren als den derzeitig geplanten räumlichen Geltungsbereich umfassenden Planungsraum ergab seitens der Raumordnung folgende Hinweise:

1. flächenmäßige Betroffenheit des Planungsraumes durch den Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Burg;
2. Querung des Planungsraumes durch eine Ferngasleitung sowie eine Subvariante einer 110 kV-Bahnstromleitung (Einleitung des ROVerf 10/98).

Die Hinweise seitens der Raumordnung und Landesplanung sind zum Punkt 1 berücksichtigt, da der konkret geplante Umring durch den Baubeschränkungsbereich nunmehr nicht mehr betroffen wird. Bei der Überschreitung der Höhe von baulichen Anlagen von 96 m über bestehender Geländeoberfläche ist eine Genehmigung nach dem Luftverkehrsgesetz erforderlich.

Die Hinweise zu Punkt 2 sind bezüglich der Ferngasleitung durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt (Schutzstreifen). Gegen die Führung der Subvariante der 110 kV-Leitung im Raumordnungsverfahren hat sich die Stadt Burg im Rahmen der Durchführung des Raumordnungsverfahrens in ihrer Stellungnahme bereits ausgesprochen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit der flächenmäßigen Betroffenheit durch den Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Burg wurde durch eine Beteiligung des Regierungspräsidiums Magdeburg geprüft und mit einer einvernehmlichen Stellungnahme zur Planung geklärt.

## **4 Örtliche Planungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Für die Gemarkung der Stadt Burg liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Mit Datum vom 30.07.1999 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Burg wirksam geworden.

Die Stadt Burg hat diesen wirksamen Flächennutzungsplan im 1. Änderungsverfahren für den räumlichen Teilbereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg geändert. Davon war neben dem 3. Bauabschnitt mit der Änderung einer bereits getroffenen Darstellung auch der 4. Bauabschnitt mit der Neuausweisung einer gewerbliche Baufläche betroffen.

Das erste Änderungsverfahren des Flächenutzungsplanes wurde mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 07. Mai 2002 (AZ: 25.31/21101/05/1.1-JL) genehmigt. Diese Genehmigung wurde am 31. Mai 2002 im Amtsblatt der Stadt Burg mit der Ortschaft Ihleburg und den Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau und Detershagen ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der teilräumlich geänderte Flächennutzungsplan wirksam.

Somit gilt der vorliegende Bebauungsplan nunmehr als ein aus dem Flächenutzungsplan entwickelter Bebauungsplan i.S. des § 8 (2) BauGB.

Mit dem Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan gem. § 7 NatSchG LSA für die Gemarkung Burg erarbeitet. Im Rahmen dieses Landschaftsplanes ist der Zustand von Natur und Landschaft, differenziert nach den Schutzgütern Wasser, Boden, Klima, Luft untersucht und bewertet worden. Im Ergebnis dieser Untersuchungen stehen Maßnahmen, die die Zustände der Schutzgüter verbessern sollen. Teile dieser Maßnahmen sind als zeichnerische Darstellung in FNP erkennbar. Der Planungsraum ist durch Aussagen des Landschaftsplanes im Bereich des Schutzgutes Boden konkret berührt worden, für den Planungsraum wurde aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Gefährdung durch Winderosion ermittelt. Diese Aussage zum konkreten Planungsraum ist jedoch nicht in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

## **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. Neben dem Hinweis auf den Industrie- und Gewerbepark Burg als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Burg finden sich Verweise auf die verstärkte Nutzung von vorhandenen Freiflächenpotentialen bzw. brachliegenden Gewerbeimmobilien.

Die Stadt Burg versteht die Ausweisung des 4. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg als weitere, erforderliche Ergänzung des vorhandenen Flächenpotentials industriell genutzter Bereiche im Einzugsgebiet der BAB 2 und der B 246a.

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass die Ausweisung von Industriegebieten gem. § 9 BauNVO an städtebaulich geeigneten Standorten erfolgen muss. Dieses ergibt sich auch aus dem Optimierungsgebot des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Daneben stellt sich die Nachnutzung von Freiflächenpotentialen bzw. brachliegenden Gewerbeimmobilien im kompakten Stadtgebiet für ausschließlich gewerblich oder industriell geprägte Nutzungen mitunter als städtebaulich problematisch dar.

Daher stellt die Stadt Burg im vorliegenden konkreten Planungsfall das Gebot einer rücksichtnehmenden Planung durch die Ausweisung weiterer Standorte über die Verpflichtung aus dem Rahmenplan, stärker vorhandene Flächenpotentiale bzw. Gewerbebrachen nachzunutzen.

Insofern ist die Abweichung von den Vorgaben des Rahmenplanes der Stadt Burg in Bezug auf die Nutzung von vorhandenen Flächenpotentialen bzw. brachliegenden Gewerbeimmobilien vertretbar.

## **4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den geplanten räumlichen Geltungsbereich grenzen die Bebauungspläne für den 2. und 3. Bauabschnitt des Industrie und Gewerbepark Burg an.

Der Bebauungsplan Nr. 1/92 für den II. Bauabschnitt liegt nordöstlich an den Planbereich an, es grenzen planungsrechtliche Festsetzungen mit baurechtlichen Inhalten (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) als auch planungsrechtliche Festsetzungen mit naturschutzrechtliche Inhalten (Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie festgesetzte öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) an. Der Bebauungsplan greift in geringen Umfängen in den Bebauungsplan Nr. 13 ein und wird ihn in diesem Bereich überlagern, also hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Wirkungsweise ersetzen.

Die größten Veränderungen gegenüber der Ausgangslage im 2. Bauabschnitt ergeben sich hinsichtlich des Wegfalls des im 2. Bauabschnitt geplanten öffentlichen Grünstreifens.

Der Bebauungsplan Nr. 14 für den 3. Bauabschnitt grenzt im südlichen Bereich an. Hier sind am Planungsrand planungsrechtliche Festsetzungen mit naturschutzrechtlichen Inhalten anzutreffen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Dahinter liegt eine Baugebietsausweisung gem. § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI). Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit im 1. Änderungsverfahren, die angrenzenden Festsetzungen sind jedoch von diesem Änderungsverfahren nicht betroffen.

#### **4.4 Verfahrensübersicht des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 17.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit einer Auslegung vom 08.02.1999 bis zum 24.02.2000 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In der Sitzung des Stadtrates am 28.04.1999 wurde der Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt. Diese Auslegung wurde vom 27. Mai 1999 bis zum 28. Juni 1999 durchgeführt, bekanntgemacht wurde die Auslegung durch Veröffentlichung im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Niegrupp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg“, 3. Jahrgang, Nummer 6, am 19. Mai 1999.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. In seiner Sitzung am 06.10.1999 hat der Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten und entschieden. Das Beratungsergebnis wurde mitgeteilt.

##### **4.4.1 Die Verfahren nach § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB**

**Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde der Planentwurf geändert, ohne dabei jeweils die Grundzüge der Planung zu berühren. Daher konnte jedes Mal von den verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13 BauGB Gebrauch gemacht werden. Die Änderungen sind im Einzelne jeweils beschrieben.**

##### **1. Änderungsverfahren / Planentwurf vom 04.07.2000**

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Durchführung der Abwägung inhaltlich geändert.

Es wurden Ergänzungen am Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches (Einbeziehung einer bisher außerhalb gelegenen öffentlichen Grünfläche) vorgenommen und inhaltlich eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Feuerungsanlagen i.S. der Anlage 2 (Nr./Spalte 1.2 und 1.3 der 4. BImSchV) des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz LSA zu „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ vom 26.08.1993 8GVBl. Nr. 67 vom 3. November 1993 eingearbeitet.

Die Notwendigkeiten zur Änderung ergaben sich auch aus Projektänderungen des Vorhabens (Konzipierung des Rollenlagers als Ausbrandlager und damit erforderliches Abrücken von der übrigen Anlage) bzw. aus parallel laufenden Verfahren für diese betriebsbedingten Anlagen (als dem Baugebiet in seiner Eigenart nicht widersprechende, der Hauptanlage dienende Teil- bzw. Nebeneinrichtungen) nach dem BImSchG.

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass diese Veränderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass von den verfahrensvereinfachenden Vorschriften des § 13 Nr. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht werden kann.

Insofern werden als betroffene Bürger die Eigentümer der von der Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches berührten Grundstücke sowie die nunmehr am räumlichen Geltungsbereich anliegenden Nachbargrundstücke beteiligt. Dieses sind neben der Stadt Burg die Propapier GmbH, Eschenweg 7, 39288 Burg, die Deutsche Bundespost – Postdienst, Lindenallee 32, 39288 Burg und die HOT POTT Fast Food GmbH & Co. KG, Lindenallee 30, 39288 Burg GF Frau Heide Thomas.

Über das Vermögen der HOT POTT Fast Food GmbH & Co. KG ist am 09. Juni 2000 das Insolvenzverfahren eröffnet worden, als Insolvenzverwalter wurde Herr RA Christian Struck, Lübecker Straße 20, 19053 Schwerin bestellt. Herr RA Struck wird somit ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Als von der Änderung des Planentwurfes berührte Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren gem. § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <u>Immissionsschutzbehörden</u>  | Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg, Abt. Immissionsschutz, Otto-von-Guericke-Str. 5<br>Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 46<br>Olvenstedter Str. 1, 39108 Magdeburg,        |
| <u>Landkreis Jerichower Land</u> | Bauordnungsamt, Untere Naturschutzbehörde,<br>Untere Immissionsschutzbehörde, Untere<br>Landesplanungsbehörde<br><br>Landkreis Jerichower Land,<br>In der Alten Kaserne 4,<br>39288 Burg |
| <u>Gewässerschutz</u>            | Unterhaltungsverband Ehle/Ihle<br>Alte Ziegelei<br>39291 Stegelitz   |

Die berührten Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde mit einem Monat festgelegt.

## **2. Änderungsverfahren / Planentwurf vom 23.08.2000**

Das 2. Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde notwendig, da sich aus einem laufenden Verfahren gem. BImSchG Festsetzungskonflikte ergaben. Auch bei der Führung dieses 2. Änderungsverfahrens ist die Stadt Burg der Auffassung, dass die Grundzüge der Planung durch diese Überarbeitung nicht berührt sind und sich somit die Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des § 3 Abs. 3 i.V. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB nutzen lassen.

Als Inhalte dieser 2. Änderung lassen sich benennen:

1. Vergrößerung der ausgewiesenen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung im nord-östlichen Planungsbereich;
2. Neuplanung eines am östlichen Planungsrand liegenden, in der Fassung der 1. Änderung eingearbeiteten Pflanzgebotes aufgrund des Konfliktes zu einer im Projekt vorgesehenen Erschließungsstraße;
3. Neuordnung von privaten Grünflächen im Bereich der geplanten Anbindung des Betriebsgleises an die vorhandene Gleisanlage;
4. durch Einordnung des Parkplatzes für die Beschäftigten machten sich ergänzende Korrekturen an den festgesetzten Pflanzgebotes am südlichen Planungsrand (Bereich Bahndamm) notwendig;
5. die Gasversorgung des Gebietes wird durch einen eigenständigen Anschluss an die vorhandene, das Gebiet durchlaufende Ferngasleitung vorgesehen; daher ist die Zulässigkeit einer Gasregelstation auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Als Ausnahmeverbehalt sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die der gastechischen Versorgung des Gebietes dienen, auch in Pflanzgebotes zulässig.

**Im Zuge dieser Planüberarbeitung wird aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit lediglich der Landkreis Jerichower Land mit den Behörden: Bauordnungsamt, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Landesplanungsbehörde und die Verbundnetz GAS AG im Verfahren beteiligt.**



Inhaltlich wurde im Rahmen der Überarbeitung eine Umverteilung von Flächen mit Pflanzgeboten bzw. Grünflächen vorgenommen, die in der nachfolgenden Übersicht erläutert sind. Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Übersichtsplan dargestellt.

| Nr. | Lagebeschreibung   | abgehende Fläche<br>in m <sup>2</sup> | hinzukommende<br>Fläche in m <sup>2</sup> |
|-----|--|---------------------------------------|---|
| ①   | Grünfläche mit Pflanzgebot PG 1 am nördlichen Gebietsrand                              |                                       | 2271                                      |
| ②   | Pflanzgebot am nordöstlichen Gebietsrand (Bereich Regenrückhaltebecken)                | 821                                   |   |
| ③   | Pflanzgebot PG2 am östlichen Gebietsrand (Reduzierung der ausgewiesenen Fläche)        | 251                                   |   |
| ④   | Pflanzgebot PG2 in südöstlichem Bereich des Gebietes                                   |                                       | 942                                       |
| ⑤   | Pflanzgebote PG 1 im Bereich des Bahndammes  | 2541                                  |   |
| ⑥   | Pflanzgebot PG 1 im Bereich der Anschlussplanung des Betriebsgleises an die Bahntrasse |                                       | 1009                                      |
| ⑦   | Grünfläche mit Pflanzgebot PG 1 an westlichem Planrand                                 | 823                                   |   |
|     | <b>Summe</b>   | <b>4436</b>                           | <b>4222</b>                               |

Anhand der o.g. Zahlen wird erkennbar, dass die flächenmäßige Verteilung der Pflanzgebote bzw. Grünflächen innerhalb des Plangebietes durch die vorgenommenen Umplanungen sich um 214 m<sup>2</sup> verschlechtert. Diese 214 m<sup>2</sup> sind im Verhältnis zu den im Plangebiet festgesetzten Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen von insgesamt 20.141 m<sup>2</sup> gesehen 1%, so dass diese Verringerung aus naturschutzrechtlicher Betrachtungsweise tolerierbar erscheint.

### **3. Änderungsverfahren / Planentwurf vom 14.06.2002**

Im Rahmen eines 3. Änderungsverfahrens sind die nachfolgenden Inhalte verändert worden, ohne dass die Grundzüge der Planung betroffen sind:

1. Ausweisung einer Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb einer bisher als private Grünfläche festgesetzten Fläche am nördlichen Planrand
2. Überarbeitung der Pflanzlisten zu den anzupflanzenden Gehölzen und andere Anpflanzungen;
3. eine redaktionelle Überarbeitung der in § 1 (2) benannte und zur Plansatzung gehörenden textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit der Darstellung der im Plangebiet zulässigen Betrieben und Anlagen im Sinne der Anlage 1 des Absterberlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 (GVBl. 67/1993).

Die Änderungen im Einzelnen:

Zu 1.) Die Entsorgung des auf dem Altpapierlagerplatz anfallenden Niederschlagswassers des im Plangebiet bereits etablierten Unternehmens Propapier Papiererzeugung GmbH soll durch ein geplantes Auffangbecken, welches in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden soll, vorgenommen werden. Dieses Auffangbecken soll das Niederschlagswasser sammeln und durch eine Druckleitung bei der Papieraufbereitung zugeführt werden, um eine Beseitigung gemeinsam mit dem bei der Papieraufbereitung anfallenden Abwasser zu ermöglichen. Gleichzeitig tritt durch diese Zuführung eine Verminderung des erforderlichen Wasserverbrauches ein.

Zu 2.) Durch die im Bereich des bereits etablierten Betriebes durchgeführten Geländeregulierungsmaßnahmen hat sich das anstehende Bodenprofil geändert. Somit sind die Bauarten und Straucharten, welche ursprünglich im Planentwurf festgesetzt wurden, nicht mehr standortgerecht. Somit bietet es sich an, die bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte neue Liste mit entsprechend besser auf die nun vorliegenden Standortbedingungen angepassten Arten zu verändern.

Zu 3.) Die redaktionelle Überarbeitung der in § 1 (2) benannte und zur Plansatzung gehörenden textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung mit der Darstellung der im Plangebiet zulässigen Betrieben und Anlagen im Sinne der Anlage 1 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 (GVBl. 67/1993) sollte erfolgen. Die BauNVO erlaubt die Gliederung der Zulässigkeiten der Arten der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 (4) BauNVO. Hierbei kann sich die Gemeinde der vorhandenen anerkannten Regularien bedienen, zu denen auch der bezeichnete Abstandserlass gehört. Das bedienen soll jedoch derart erfolgen, dass im Sinne einer Anwendung der Abstandserlass verwendet wird. Mit Bedienen ist nicht gemeint, dass der Abstandserlass als Festsetzung übernommen werden soll. Daher soll der Abstandserlass in einer Form Eingang in die textlichen Festsetzungen finden, die nicht den Eindruck erweckt, dass der Abstandserlass festgesetzt wird. Damit wird die Form der bisherige Darstellung der Verwendung des Abstandserlasses verändert. Inhaltliche Änderungen werden nicht vorgenommen.

Aufgrund der inhaltlichen Veränderungen an der Darstellung von Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Regenwasser schätzt die Stadt Burg ein, dass die Eigentümer der in diesem Bereich angrenzenden Grundstücke im Verfahren i.S. des § 13 Nr. 2 BauGB nicht beteiligt werden müssen. Dieses begründet die Stadt wie folgt:

1. die angrenzenden Grundstücke sind allesamt unbebaut, stellen sich als brachliegende Grundstücke dar. Einige Grundstücke sind in landwirtschaftlicher Nutzung und Bewirtschaftung als Ackerflächen.

2. die angrenzenden Grundstücke haben auch kein Baurecht aufgrund der Lage im Außenbereich

**Somit sind konkrete schutzwürdige und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Belange derzeit nicht erkennbar. Die landwirtschaftliche Nutzung als derzeit einzig mögliche zulässige Nutzung wird durch diese Änderungen nicht betroffen.**

## **5 Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Burg.

Es wird begrenzt im Norden durch Ackerflächen, die durch Grabenelemente und Heckenstrukturen in der Feldmark abgeschlossen werden. Ein großer Bereich (mittlere Teil des Plangebietes), wird durch ackerbaulich genutzte Flächen bestimmt. Im Nordosten und Osten grenzt ein Kiefernwäldchen an den Planungsraum, das mit ca. 15 bis 20-jährigen Kiefern bestockt ist, an.

Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 13 für den 2. BA des IGP Burg mit denen in seinem Geltungsbereich liegenden und teilweise schon bebauten Grundstücken an. Dieser B-Plan wird durch die neue Planung teilweise ersetzt und tritt im räumlichen Bereich der Überdeckung mit dem vorliegenden Plan mit Erlangung der Rechtskraft außer Kraft.

Südlich des neuen geplanten Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 für den 3. BA des IGP Burg an. Den Abschluss des Planungsraumes bildet in diesem Bereich die vorhandene Bahnanlage.

Da der Planbereich direkt an die Straße „Lindenallee“, dem Erschließungsrückgrat der Bauabschnitte 1. bis 3., anschließt, kann auf direktem Wege die B246a erreicht werden und hier nach ca. 1800 m die BAB 2 Anschlussstelle Burg-Ost. Des Weiteren besteht über die B 246a die direkte Verbindung zur Ortslage Burg und der Anschluss an die B 1 und weitere Kreis- bzw. Landesstraßen.

Westlich des geplanten räumlichen Geltungsbereiches grenzen die Liegenschaften der ehemaligen „Neuen Kaserne“ an. Diese ehemaligen Kasernenliegenschaften sind in unmittelbarer Nähe des Planungsraumes als derzeit brachliegende Flächen einzustufen.

## **5.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit ein ca. 25 ha großes Gebiet. Dieses Gebiet liegt überwiegend in der Flur 36 und mit untergeordneten Anteilen in der Flur 37.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

Der östliche Grenzverlauf wird gebildet aus der östlichen Grenze des Flurstücks 93/16 über die östliche Grenze des Flurstücks 96/13 und 97/22. Hier knickt der Grenzverlauf in nordwestlicher Richtung ab und verläuft über das Flurstück 96/13 u. 93/16 zum Flurstück 93/16 und weiterführend in nördlicher Richtung der Flurstücke 93/11 96/10, 97/19, 97/17, 99/9.

Von hier aus verläuft der Grenzverlauf in nördlicher Richtung über die Flurstücke 99/7 99/1 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 97/6, hier knickt der Geltungsbereich in westlicher Richtung ab und verläuft nunmehr über die Flurstück 10026, 10030, 10033, 10035, 10038, u. 10041. Am westlichen Grenzpunkt de Flurstücks 10041 nimmt der Geltungsbereich eine nördlichen Verlauf und umfährt das Flurstück 10043.

Nunmehr verläuft der Geltungsbereich entlang des Flurstücks 409/64 und knickt dann in südlicher Richtung entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 409/64 ab.

Im südlichen Planbereich trifft der Geltungsbereich auf die Grenze des Flurstücks 76/1 und schließt entlang des südlichen Verlaufs der Flurstücksgrenze dieses Flurstück mit ein und trifft zum Abschluss wieder auf die südliche Ecke des Flurstücks 93/16.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die genaue Verteilung der Flächen und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird im hinteren Teil der Begründung dargestellt.

## **5.3 Geländeverhältnisse**

### **5.3.1 Höhenlage des Plangebietes**

Das Plangebiet fällt in Nord-Süd Richtung von 60,59 m ü.HN auf 54,75 m ü.HN und in West-Ost-Richtung von 60,22 m ü.HN auf 55,44 m ü.HN.

### 5.3.2 **Untergrundverhältnisse**

Seitens des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Außenstelle Magdeburg, wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Hinweise zu den am Standort zu erwartenden Bodenverhältnissen gegeben. Diese Hinweise werden hier nachrichtlich festgehalten, mit der Ergänzung, dass die konkreten Bodengutachten notwendig sind und ergänzende Aussagen liefern werden.

Auszug aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes

1. *zu erwartendes Profil:*
  - 0,5 m Mutterboden
  - 10,0 m Geschiebelehm/-mergel  
(im äußersten Süden bis 3 m unter Gelände Sand über Geschiebemergel)
  
2. *Grundwasserverhältnisse*
  - Oberfläche:* ca. 2 m unter Gelände (im Süden), sonst Staunässe möglich
  - generelle Abflussrichtung:* nach Norden
  - Geschütztheit:* günstig
  - Regenwasserversickerung:* nicht möglich.

*Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen, Altlastenverdachtsflächen) sind uns im Untersuchungsraum nicht bekannt.*

### 5.3.3 **bestehende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit überwiegend in Teilen ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich stand Brachlandfläche an, die durch Windansaat von Bäumen und Sträuchern locker bewachsen war. Der westliche Bereich des Planungsraumes war eine Unlandfläche, die nicht bewirtschaftet wurde. Weiterhin waren Flächen mit Windansaat, Kiefernaufwuchs und Wegeflächen (unbefestigt) vorhanden. Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind durch die Planung nicht betroffen.

Derzeit sind diese ursprünglichen Nutzungen durch die bereits durchgeführte Bauarbeiten beseitigt. Durch umfangreiche Geländebewegungen und die Errichtungen von Baulichkeiten wurde der Bereich überformt.

### 5.3.4 **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der Planbereich befindet sich zum Teil in Besitz der Stadt Burg. In einigen Bereichen wurden durch die Stadt Burg Flächenerwerbe von den Privateigentümern vorbereitet. Die Eigentumsübergänge sind abgeschlossen, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bis auf das Grundstück der Bahntrasse Flurstück 76/1 in privater Hand.

### 5.3.5 **Altlasten**

Der Planbereich liegt teilweise in einer Altlastenverdachtsfläche, die im mitteldeutschen Altlasteninformationssystem erfasst ist. In der Übersicht dieses Informationssystems ist die Altlastenfläche mit der Ordnungszahl 153800560657 unter der Bezeichnung „Neue Kaserne Burg“ erfasst. Die Gesamtgröße der Altlastfläche beträgt 75 ha, wovon ca. 0,9 ha im Planbereich liegen. Inhaltlich ist die Altlastenverdachtsfläche mit Tanklager, Munitionsdepots, Tieraufzucht, Schieß- und Übungsplatz, Fuhrpark und Schrottplatz untersetzt.

In der Bearbeitung des Altlastenverdacht es sind bisher eine beprobungslose historische Ersterfassung für den Gesamtbereich der Neuen Kaserne durchgeführt worden. In Auswertung dieser Ersterfassung lässt sich bezogen auf den Planungsraum der Bereich um das ehemalige Fallschirmsprunggelände eine konkrete Altlastenvermutung äußern.

Im Rahmen der beprobungslosen Ersterfassung sind für den Bereich des Fallschirmsprunggeländes Abfallgruben, Feuerstellen und Militärschrott festgestellt worden.

Zur Gefährdungsabschätzung des Altlastenverdacht es wurde eine Erkundung dieses Bereiches derzeit ig durchgeführt. Im Rahmen dieser Erkundung sind Bodenproben entnommen, untersucht und ausgewertet worden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass von den vorhandenen Altablagerungen gegenwärtig keine Gefahr für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Demzufolge sind die Altablagerungen mit Sorgfalt so zu entsorgen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird und die Schutzgüter keine Schädigung erfahren.

Der komplette Untersuchungsbericht zur Gefährdungsabschätzung kann in der Stadtverwaltung Burg, Amt für Stadtentwicklung, Bereich Stadtplanung, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, eingesehen werden.

## **6 Fachplanungen**

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes wird ein Raumordnungsverfahren für die 110 kV-Leitung Güsen - Magdeburg durchgeführt. Eine Trassenalternative durchquert den Planungsraum dieses Bebauungsplanentwurfes. Im Rahmen der öffentlichen Anhörung zum ROV hat sich die Stadt Burg gegen die den Bebauungsplan querende Trassenalternative (Subvariante) ausgesprochen. Da das Raumordnungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, können die Ergebnisse noch keinen Eingang in die Planung finden.

In Abhängigkeit von der Art der anzusiedelnden Industriebetriebe ist in Abhängigkeit vom Produktionsprofil die Erforderlichkeit gegeben, Grundwasserentnahmen durchzuführen. Die dazu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt werden in eigenständigen Verfahren beantragt und entschieden.

In Auswertung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird eine bereits vorliegende Fachplanung nachrichtlich in den Plan übernommen.

Diese Fachplanung betrifft die vorhandene, im räumlichen Geltungsbereich liegende Bahnanlage (Gleis) zum Bundeswehrstandort „Clausewitz-Kaserne“. Diese Bahnanlage stellt eine nichtöffentliche Bahnanlage dar, da auf ihr kein regelmäßiger Zugverkehr der Deutschen Bundesbahn AG stattfindet. Trotzdem unterscheidet diese Bahnanlage sich planungsrechtlich nicht von sonstigen Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn, die im Regelfall einer Planfeststellung (§ 18 AEG) unterliegen.

Verwaltet hinsichtlich der Eigentümerbelange wird die Bahnanlage von der Wehrbereichsverwaltung VII in Strausberg, hinsichtlich einer möglichen Mitbenutzung ist die Standortverwaltung in Burg zuständig. Hierzu laufen Verhandlungen mit der Standortverwaltung Burg, die eine vertragliche Regelung der Mitbenutzung zum Ziel haben.

Hinsichtlich der technischen Belange des „Gleisprojektes“ sind geeignete Projektunterlagen zu erarbeiten, die mit einer entsprechenden Antragstellung dem Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 23 hinsichtlich einer Verfahrensführung nach § 18 AEG zum Zwecke einer Planfeststellung, Plangenehmigung oder eines Planverzichts zu übergeben sind.

In Abhängigkeit von der Art der anzusiedelnden Industriebetriebe ist in Abhängigkeit vom Produktionsprofil die Erforderlichkeit gegeben, Grundwasserentnahmen durchzuführen. Die dazu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt werden in eigenständigen Verfahren beantragt und entschieden.

## **6.1 Fachplanungen aus Genehmigungsverfahren von Vorhaben im geplanten räumlichen Geltungsbereich**

Zuerst wäre hier die mit Bescheid des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg, Abteilung Immissionsschutz vom 05.03.2001 vorliegende Genehmigung Nr. 1504 zur Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Wellpappenrohropapieren (Papierfabrik) zu erwähnen. Grundlage für die Erteilung der Genehmigung war der Antrag der Fa. Propapier GmbH Papiererzeugung, Lindenallee 28, 39288 Burg. Die Rechtsgrundlage waren die §§ 4,6 und 19 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880) in der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung. Die im Rahmen dieser Genehmigung beinhalteten Maßnahmen und Erlaubnisse sind der rechtliche Rahmen für die bereits im Plangebiet vollzogenen baulichen Aktivitäten.

Als weitere Fachplanung bzw. Facherlaubnis wäre hier die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Jerichower Land vom 23.05.2000 zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser und über einen Notüberlauf in ein Oberflächengewässer zu nennen. Damit soll das mechanisch behandeltem Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen des 1. Bauabschnittes beseitigt werden.

Andere Fachplanungen berühren den Planungsbereich nicht.

## **7 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz**

Die bisherige Planbearbeitung zeigte keine Nutzungsregelungen bzw. Auflagen des Denkmalschutz auf.

Die Untersuchung des Planbereiches zeigte den Verlauf einer Ferngasleitung Salzgitter - Berlin (FGL 65) mit einem Durchmesser von 500 mm und einem Betriebsdruck von ca. 25 bar. Eigentümer dieser Leitung ist die Verbundnetz Gas AG Leipzig, Postfach 24 12 63, 04332 Leipzig. Weiterhin laufen in dem beidseitig der Ferngasleitung mit einer Breite von je 4 m liegenden Schutzstreifen das Steuerkabel Nr. 0913 der Ferngasleitung und ein Lichtwellenleiterkabel Nr. 102.004 der Fa. GasLINE. Desweiteren verläuft noch ein Leerrohr der Fa. GasLINE im Schutzstreifen. Die Belange der Fa. GasLINE werden durch die Verbundnetz GAS AG wahrgenommen. Die Gasleitung und das Steuerkabel wurde im Rahmen eines Vor-Ort-Termins in der Örtlichkeit durch die Vertreter der zuständige Bereiche der Verbundnetz Gas AG geortet und anschließend auf den abgesteckten Trassen in die Örtlichkeit eingemessen. Diese Vermessung wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Leitung quert das Plangebiet und führt somit zu einer eingeschränkten Grundstücksnutzung, da diese Leitung nicht mit Gebäuden überbaut werden darf bzw. i.d.R. ein Mindestabstand von 20 m zwischen Leitungsachse und jeglichen hochbaulichen Anlagen einzuhalten ist. Flächennutzungen, Stellplätze, Lagerflächen oder Umfahrungen können näher an die Leitung geführt werden, jedoch nicht in den Bereich des Sicherheitsstreifens hinein. Eine weitere Abklärung von technischen Details ist neben dem Planverfahren zwischen dem Projektanten von Baumaßnahmen und dem Betreiber der Leitung vorzunehmen.

Übernommen wird im Wege der nachrichtlichen Übernahme ein vorhandenes Gewässer II. Ordnung im nordwestlichen Teil des Planbereiches.

## 8 Bestehende und geplante Schutzgebiete

### 8.1 Gesetzlicher Schutz von Biotopen i.S. des § 30 NatSchG LSA

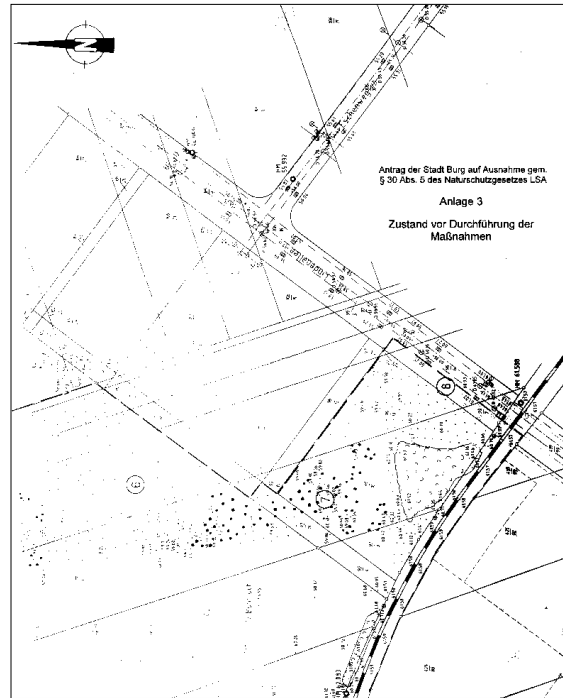
Schutzwürdige Strukturen, die dem Schutz nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bedürfen, sind im Planbereich ausschließlich im Verlauf der Bahnlinie (Anschlussgleis zum Bundeswehrstandort „Clausewitz-Kaserne“) vorhanden.

Hierbei handelt es sich um Feldheckenstrukturen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

Diese Heckenstrukturen hatten sich über die Jahre hinweg im Bereich des Bahndammes und darüber hinaus entwickelt.

Im Kapitel 15.2.7 dieser Begründung wird über die weitere Verfahrensweise im Umgang mit diesen Strukturen berichtet.

Vom Planbereich und den mit seiner Bebauung ausgehende Auswirkungen sind voraussichtlich keine anderen dieser schutzwürdigen Objekte in räumlicher Nähe betroffen.



## 9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 19 a BNatSchG

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 19 a BNatSchG. Folgendes besonderes Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie wurde in räumlicher Nähe zum Plangebiet nach FFH-Richtlinie ausgewiesen:

### **Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“**

Code: FFH3737301

Schutzstatus: teilweise geschützter Biotop nach § 30 NatSchG LSA

Gesamtfläche: 88 ha

Entfernung vom Standort: Ca. 2 km in südwestlicher Richtung.

Geschützter Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie: 4030

trockene europäische Heiden

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: nicht bekannt.

Weitere Schutzgebiete sind:

Besonderes Schutzgebiet Nr. 40 „Bürgerholz bei Burg“, Besonderes Schutzgebiet Nr. 167 „Ihle zwischen Friedensau und Grabow“, Nr. 37 „Elbaue bei Bertingen“, Besonderes Schutzgebiet Nr. 39 „Güsener Niederwald“, Besonderes Schutzgebiet Nr. 38 Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“.

Aufgrund der Entfernungen zu den vorgenannten Schutzgebieten lässt sich feststellen, dass es durch die möglichen Auswirkungen der im Bereich der Planung ausgeführten Vorhaben zu keinen Einflüssen kommt, die den Schutzzwecken der Gebiete, insbesondere dem aus räumliche Gesichtspunkten am naheliegenden Gebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“ kommt.

## **10 Entwurfsinhalte**

### **10.1 städtebauliches Konzept**

Der Planentwurf verfolgt weiterführend die vorgegebene Gestaltungsstruktur des IGP Burg aus den vorangegangenen Planabschnitten. So wird die Erschließung des Gesamtbereiches über die vorhandene Hauptachse des IGP Burg, der „Lindenallee“ gesichert. Die weitere interne Erschließung des Bereiches erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage.

Es wird hinsichtlich der Gebietsnutzung ein Bereich als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO ausgewiesen. Hinsichtlich der allgemein zulässigen Betriebsarten wurde das Industriegebiet mit Rücksichtnahme auf die im Flächennutzungsplan im Bereich der Neuen Kaserne angrenzende Nutzung entsprechend dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 gegliedert. Dieser Abstandserlass diente zu Einteilung der Betriebsarten in Abstandsklassen und wurde im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung zur Darstellung innerhalb der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung aufbereitet.

Die festgelegten planungsrechtlichen Kennziffern ermöglichen einen weitgehend frei zu gestaltenden Grundstückszuschnitt und die Planung der entsprechenden Grundstücksnutzungen.

Die vorhandene Bahnanlage wurde mit in den Planbereich aufgenommen, damit bei Eignung des Produktionsprofils und Erforderlichkeit eine Möglichkeit gegeben ist, diese Bahnanlage zur Erschließung von Grundstücken zur Versorgung mit Materialien für die technologischen Prozesse zu nutzen. Eine nachrichtliche Übernahme ergibt sich aus den Regelungen des § 9 Abs. 6 BauGB.

In Ergänzung und Konkretisierung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der Forderung des § 7 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11. Februar 1992, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Januar 1998 (GVBl LSA 1998, Seite 28) ein Grünordnungsplan erstellt, der die Betrachtungen zum Bereich Ausgleich und Ersatz der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vornimmt. Dieser Grünordnungsplan nimmt im Rahmen dieses Verfahrens insbesondere in der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde teil. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden am Eingriffsort geplant. Dabei wird hauptsächlich Augenmerk auf eine Gebietseingrünung (Ortsranddefinition) gelegt, damit der Planbereich sich besser in das vorhandene Stadtbild einfügt.

## **11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11.1 Bodenordnung**

Für die Projektdurchführung sind alle erforderlichen Grundstücke erworben worden.

### **11.2 Regenwasser**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen soll gesammelt, mechanisch behandelt werden. Von diesen Mengen soll über entsprechende Versickerungsbecken das Niederschlagswasser ins Grundwasser versickern oder in Notfällen gedrosselt der natürlichen Vorflut zugeführt werden. Entsprechende Genehmigungen für diese Verfahrensweise liegen zwischenzeitlich vor.



### **11.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird dem Grundsatz nach durch die vorhandene technische Infrastruktur des IGP geleistet. Somit erfolgt die Versorgung mit

- Strom durch die Stadtwerke Burg GmbH,
- Trinkwasser durch den Wasserverband Burg,
- Abwasser durch den Wasserverband Burg bzw. durch dezentrale Entsorgung durch ein durch den Wasserverband Burg anerkanntes und zugelassenes Entsorgungsunternehmen
- Gas durch die Stadtwerke Burg GmbH bzw. EnBW AG.

Die Planung und Versorgung mit den Medien Strom und Gas, einschließlich der Trassenführung und der Standorte von evtl. erforderlich werdenden Trafoanlagen, ist nach Abstimmung über den Umfang der noch zu beantragenden Anschlussleistungen im Rahmen der allgemeinen Projektkoordinierung erfolgt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem durch den Wasserverband Burg zur Kläranlage Burg-Blumenthal, das anfallende Regenwasser wird gesammelt, versickert und im notwendigem Umfang bei der Überlastung der Versickerungslösung in die natürliche Vorflut eingeleitet.

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung wird in Abstimmung mit dem Wasserverband Burg über die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen.

Hinsichtlich des Brauchwassers für die technologischen Prozesse sind die erforderlichen Genehmigungsanträge zur Grundwasserentnahme bereits entschieden, hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Jerichower Land vom 03.07.2000 auf der Grundlage der § 5 Abs. 1 Ziffer 6 des Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt zur Gewässerbenutzung in der Art der Entnahme von Grundwasser aus 3 Bohrbrunnen zum Zwecke der Brauchwasserversorgung vor.

Die Entsorgung des Produktionsabwassers ist eine von technologischen Sachzwängen abhängige Lösung und außerhalb des Planverfahrens dieses Bebauungsplanes zu regeln.

Prinzipiell besteht die Möglichkeit der Anbindung an die Kläranlage in Burg-Blumenthal, welche jedoch für diese Abnahme durch Erweiterung ertüchtigt werden muss. .

Die Abfallentsorgung Siedlungsabfall erfolgt über das durch den Landkreis Jerichower Land beauftragte Entsorgungsunternehmen. Für den Abfall aus der Produktion sind ggf. entsprechend zugelassene durch das Entsorgungsunternehmen den Abfall verursachende Unternehmen zu binden.

## **12 Kosten und Finanzierung**

Aufgrund der Tatsache, dass die interne Erschließung sich auf privatrechtlicher Grundlage bewegt, sind Kostenplanungen, die durch die Stadt Burg finanziell abgesichert werden müssen, nicht erforderlich.

## **13 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **13.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird in § 1 Abs. 1 der Plansatzung nach § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ festgesetzt.

Dadurch wird einerseits die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben, die in den übrigen Baugebieten unzulässig sind, ermöglicht.

Durch die Regelung des § 1 Abs. 1 der Plansatzung wird der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geregelt. Damit legt die Stadt Burg ihr vorrangiges Ziel, Arbeitsplätze im produktiven Bereich zu schaffen, klar offen. Zusätzlich soll damit einem Standortwettbewerb dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit anderen Planungen vorgebeugt werden.

In Abs. 2 wird der Inhalt des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 (GVBl. Nr. 67/1993) als Zulässigkeitskatalog eingesetzt. Übernommen wurden dabei die im Erlass aufgeführten Abstandsklassen III-VII, die Betriebsarten enthalten, die hinsichtlich ihres Störgrades auf die Umgebung (hier Mischgebiete) unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Abstandes als verträglich einzuschätzen sind. Diese betriebsartenabhängige Differenzierung wird insbesondere begründet mit

- Nähe zum Bestand der „Neuen Kaserne“ und der in diesem Bereich enthaltenen Anteil an Wohnnutzung;
- genereller Ausschluss von Einwirkungen aus dem geplanten Industriegebiet auf Wohngebiete entlang der Grabower Landstraße, da Regelabstände weit unterschritten werden;
- Berücksichtigung der Gebietsausweisung des FNP mit Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im Bereich der „Neuen Kaserne“ hinsichtlich einer Entwicklung von B-Plänen aus dem FNP.

Eine Gliederung des Gebietes über das Verfahren der Abstandsliste ist deshalb erforderlich gewesen, damit die anlagenbezogenen Störpotentiale erfasst und bei der Entscheidung über die Zulässigkeit herangezogen werden können. Denkbar wäre auch die Gliederung des Gebietes über immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP). Dabei wäre jedoch zu beachten, dass hierzu der gesamte IGP in seinem bisher realisiertem Umfang als Ausgangslage erfasst und in die Festlegung der IFSP für den aktuellen Plan einbezogen werden müsste. Dieses ist nur über entsprechende umfassende Gutachten zu leisten, dafür stehen jedoch die Mittel derzeit nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig orientiert sich die Stadt Burg in diesem speziellen Fall an der Erforderlichkeit der Festsetzungsteuerung und hat sich für das einfachere zu handhabende Verfahren der Anwendung der Abstandsliste entschieden.

## **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **13.2.1 Grundflächenzahl**

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientieren sich die grundstücksbezogenen Kennziffern in Form der Grundflächenzahl im Baugebiet an der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8.

### **13.2.2 Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl stellt das Verhältnis von möglichem Bauvolumen und Grundstücksfläche (maßgebende Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO) in der Dimensionierung  $m^3/m$  dar. Mit der Baumassenzahl wird nur das Volumen des umbauten Raumes bezüglich der Hauptbaunutzung erfasst. Das bedeutet, dass z.B. sämtliche Nebenanlagen nicht unter diese Regelung fallen. Damit wird klar, dass ursächlich die Dimensionierung des Hauptbaukörpers durch die Baumassenzahl reguliert wird. Die Baumassenzahl ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Industriegebiet, insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten.

### **13.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken selbst in den Grundzügen und in Beziehung zur Ortsrandsituation bzw. zum Rand des Planungsraumes hin geordnet werden.

### **13.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Innerhalb des Gebietes wird die vorhandene Ferngasleitung vor baulichen Einflüssen durch eine festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, geschützt. In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, der Verbundnetz Gas AG sind die Schutzbereiche nutzbar. Dafür sind die entsprechenden Zulässigkeiten durch textliche Festsetzung geregelt worden. Die Kernzone des Leitungsverlaufes ist jedoch tabu und darf auch nicht durch Bepflanzungen genutzt werden.

Die Festsetzung stellt auf die erforderlichen Sicherheitsabstände von Hochbauten zur Ferngasleitung ab, indem sie raumbildende bauliche Anlagen in ihrer Zulässigkeit ausschließt. Stellplätze, Lagerflächen und weitere ebenerdige Befestigungen sind bis an den Schutzstreifen heran zulässig. Ihre Ausführung bedarf jedoch der Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber.

### **13.4 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO ist bis auf die Ausnahme der Nebenanlagen für die Gasversorgung des Gebietes auf die als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereich des Baugrundstückes beschränkt. Damit werden die als nicht überbaubar festgesetzten Bereiche des Baugrundstückes von diesen Nebenanlagen freigehalten.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist notwendig, um den Bedarf decken zu können, wird ein Anschluss an die im Gebiet liegende Ferngasleitung notwendig. Dazu sind Abstimmungen zwischen der Verbundnetz Gas AG als Betreiber der Ferngasleitung und den Stadtwerken Burg als Betreiber der Gasregelstation vorgenommen worden.

### **13.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft teilweise eine Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG Leipzig (siehe auch Pkt. 7). Zur Sicherung der Leitung wird ein jeweils 4 m breiter Schutzstreifen beidseitig der Leitung festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dadurch sollen eventuelle Beschädigungen oder Auswirkungen auf die Leitung bei Baumaßnahmen verhindert bzw. die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungszwecke und Havariefälle gesichert werden. In diesem Schutzstreifen liegen gleichfalls das Lichtwellenleiterkabel und das Leerrohr. Dieser Bereich wird überdeckt durch ein inhaltlich abgestimmtes Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz Gas AG.

Zur Freihaltung der Leitungstrasse wird festgelegt, dass diese Schutzstreifenfläche mind. 1 jährlich zu mähen ist und sich evtl. ausbildende Büsche zu entfernen sind. Damit soll die Leitung vor Risiken aus Baumstandorten in ihrer unmittelbaren Umgebung geschützt werden.

### **13.6 Festsetzung von Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Regelung des Verbleibs des Regenwassers wird durch entsprechende Planzeichenfestsetzungen vorgenommen. Dabei steht die Sammlung von Regenwasser von den privaten Grundstücksflächen im Vordergrund. Das Regenwasser ist zu sammeln und zuerst über ein Absetzbecken zu leiten, in dem Sand, Schmutz etc. aufgefangen werden sollen und Leichtflüssigkeiten abscheidet. Danach soll das Regenwasser über 2 Versickerungsbecken ins Grundwasser versickern und nur in Ausnahmefällen über einen Notüberlauf in die natürliche Vorflut abgegeben werden.

Es soll zusätzlich ein mit Folie ausgelegtes Erdbecken realisiert werden ein Rückhaltevolumen von mind. 600 m<sup>3</sup> errichtet werden und weiterhin in den Uferbereichen naturnah mit Schilfgürtel, Randbepflanzung und Flachwasserbereichen ausgeführt werden.

Der Bebauungsplan regelt nicht die nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt erforderlichen Genehmigungen für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens und die Einleitgenehmigungen in die natürliche Vorflut.

### **13.7 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sollen entsprechend dem auf ihnen festgesetzten Pflanzgebot geplant, gestaltet und auf Dauer unterhalten werden. Durch die Ausgestaltung dieser Flächen wird der Gebietsrand ausgebildet und eine Begrenzung der räumlichen Entwicklung im Ortsbild dokumentiert. Zugleich wird eine Zuordnung der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verdeutlicht.

In der Biotopentwicklungsplanung ist das Entstehen einer Feldhecke das Ziel. Damit verbunden sind die positiven Auswirkungen einer Feldhecke auf die lokale Flora und Fauna. Gleichzeitig wird damit auch eine Auffüllung des Landschaftsbereiches durch Grünelemente erreicht und ein Schutz gegen die Bodenerosion gebildet.

### **13.8 Wasserflächen**

Im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplanes ist ein Oberflächengewässer (Graben) II. Ordnung Nr. „06/4/1“ gem. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch die Planung betroffen. Dieser Graben führt periodisch austretendes Schichtenwasser der natürlichen Vorflut zu. Dieser Graben wird planungsrechtlich als Wasserfläche festgesetzt, um seinen Erhalt zu sichern.

### **13.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Steuerung der Art der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile wird erforderlich, da aus den ohnehin geltenden Rechtsvorschriften (§ 9 Abs.1 BauO LSA) eine unzureichende Verpflichtung des Grundstückseigentümers erwächst. Die Stadt möchte durch die Festsetzung die nicht überbauten Grundstücksteile in einer sinnvollen Art und Weise dem Naturhaushalt zur Entwicklung als Potentialfläche zur Verfügung stellen. Außerdem wird dadurch die Gestaltung des Grundstücks und die Einbindung der entstehenden Baumassen in die Landschaft positiv berührt.

Die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens soll in naturnaher Form erfolgen, damit neben der wirtschaftlichen Aufgabe von dieser Anlage gleichzeitig Aufgaben im Bereich des lokalen Naturhaushaltes erfüllt werden können. Durch diese Maßnahme sollen neue Lebensräume für bisher im Bereich nicht vorhandene Biotope entstehen. Zielstellung der Maßnahme ist in der ökologischen Wirkungsweise der Biotoptyp „Tümpel“.

So soll durch die Ausbildung von Schilfrändern und Uferbepflanzungen ein natürlichen Gewässerufer nachempfunden werden, welches die entsprechenden Entwicklungspotentiale für die Flora und Fauna anbietet. Durch die Ausbildung von Flachwasserbereichen sind für Amphibien Entwicklungspotentiale vorhanden. Für die Larvalstadien von Insekten entstehen ebenfalls neue Lebensräume.

Durch die Sicherung eines Restrückhaltevolumens wird einer gänzlichen Trockenlegung des Sammelbeckens entgegengewirkt. Damit werden die Standortbedingungen nicht radikal zwischen den Extrembedingungen nass/trocken verändert sondern durchaus dem natürlichen Schwankungen nachempfunden.

Die Verpflichtung, das Regenrückhaltebecken gegenüber dem Untergrund abzudichten, resultiert aus dem Vorkommen von Schichtenwasser, welches durch diese Maßnahme freigelegt werden könnte und somit durch das Austreten an diesen Stellen Gefährdungen entstehen können. Außerdem stellt dieses Freilegen des Schichtenwassers planungsrelevante Tatbestände nach § 120 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt dar.

### **13.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die Örtlichkeit, die Qualität und Quantität und somit die beabsichtigten Auswirkungen der Pflanzmaßnahmen gesteuert werden. Einerseits soll die Vorgabe von Mindeststandards die untere Stufe der Entwicklungspotentiale der Pflanzmaßnahmen sichern, andererseits soll durch die Bindung ein schnelleres Erreichen des natürlich wirksamen Stadiums der beabsichtigten Maßnahmen erzielt werden.

Als städtebauliche Motivation wird die Pflanzbindung eingesetzt, um eine Artenvielfalt innerhalb der Anpflanzungen zu ermöglichen und um schnell die notwendigen Wirkungen zur räumlichen Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild zu erreichen. Gegliedert werden die verwendete Pflanzgebote in 3 Kategorien:

#### **Pflanzgebot 1**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zielstellung der Gebietseingrünung - und -abgrenzung mit der Zielsetzung des Biotoptyps Feldhecke. Dazu wurde das Pflanzgebot inhaltlich an dieser Zielstellung durch die quantitativen und qualitativen Vorgaben ausgerichtet. Zur Verwendung sollen die Arten der entsprechenden Vorschlagslisten kommen. Zur quantitativen Verteilung der Solitäre und Heister ist zugesagt, dass die Feldhecke um als Biotop die entsprechenden Funktionen zu erfüllen, eine dichte Anpflanzung von Heistern erfordert, daneben werden die Bäume diagonal versetzt im Abstand von ca. 20 m gepflanzt, um eine Gliederung dieser Feldhecke zu erreichen.

#### **Pflanzgebot 2**

Das Pflanzgebot 2 beinhaltet ebenfalls das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Unterschied, dass hier die Entstehung eines Feldgehölzes beabsichtigt wird. Dazu wurde das Pflanzgebot inhaltlich an dieser Zielstellung durch die quantitativen und qualitativen Vorgaben ausgerichtet. Zur Verwendung sollen die Arten der entsprechenden Vorschlagslisten kommen. Eingepflanzt wurde auch der für die Feldgehölze typische und für das Wirken als Gemeinschaft wichtige umlaufende Krautsaum. Die dichtere Anpflanzung von Bäumen soll die Herausbildung des Feldgehölzes unterstützen.

#### **Pflanzgebot 3**

Das Pflanzgebot 3 soll die Bereiche um das Gewässer II. Ordnung im nord-westlichen Planbereich entwickeln. Hier ist Augenmerk auf die standortgerechte Auswahl in den Vorschlagslisten gelegt worden, damit dieser feuchte Standort sich gut entwickeln kann.

Eine Abstimmung der geplanten Maßnahme mit dem Zuständigen Unterhaltungsverband „Ehle-Ihle“ wird im Wege der konkreten Projekterarbeitung erfolgen.

Für die anzupflanzenden Bäume sollen die Anforderungen mit 8 -10 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt mit Ballen oder als Heister, 200 cm hoch, erfüllt werden. Gewählt wird dieser Standard, um gute Anwuchserfolge zu erreichen, da die Erfahrungswerte aus den bereits vorgenommenen Maßnahmen in der Umgebung des Planungsraumes (IGP Burg) die Verwendung von höheren Qualitäten mit recht großen Ausfällen belegen.

### **13.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landkreises Jerichower Land, Untere Naturschutzbehörde auf das Vorhandensein von Strukturen hingewiesen, die nach der Biotoptypenrichtlinie als nach § 30 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA als besonders schützenswerte Biotope gelten.

Diese Biotope sind im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes erfasst worden und im Bebauungsplan mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt und festgesetzt worden.

Nicht alle Bereiche dieser Biotope konnten aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Rahmen der Projektrealisierung mit dieser Festsetzung versehen werden. Die Teile des Biotops, welches sich im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Lindenallee befindet, muss teilweise entfernt werden. Zu diesem Zweck wird derzeit ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 (5) NatSchG LSA erarbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchführung des entsprechenden Verfahrens vorgelegt.

### **13.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Planbereich wird berührt durch eine Ferngasleitung (siehe Punkt 7). Die Sicherung der Trassierung ist durch die Planung im Rahmen von Geh- Fahr- und Leitungsrechten vorzunehmen. Gleichzeitig dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsbetreiber zu schließen bzw. bestehende Regelungen anzupassen.

Die Rechte umfassen alle zum Betreiben und Instandhalten der Leitung erforderlichen Maßnahmen und beziehen einen Korridor ein, der von der Leitungsmitte gemessen eine Breite von je 4 m hat. Weiterhin sind durch bauliche Anlagen entsprechende Abstände einzuhalten, die der Betriebssicherung der Leitung dienen.

## **14 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Pflicht zur nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Gebot der umfassenden Grundlagenermittlung zur Durchführung einer sachgerechten Abwägung. Meist betreffen diese nachrichtlichen Übernahmen Sachverhalte mit einer kraft Gesetzes eingeschränkten Planungshoheit der Gemeinde, da sie zumeist Gegenstand von Ergebnissen von Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen auf der Grundlage anderer Gesetze außerhalb des Regelungsbereiches des BauGB sind.

### **14.1 planfestgestellte, nichtöffentliche Bahnflächen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Wehrbereichsverwaltung VII Strausberg auf die Besonderheit des Bahngleises zum Bundeswehrstandort „Clausewitz-Kaserne“ hingewiesen. Die rechtlichen Zusammenhänge sind im Punkt 6 - Fachplanungen erläutert worden. Die Planungshoheit der Kommune endet im Rechtsbereich der Fachplanungen, zu denen die Planfeststellungen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz gehören, somit kann die Kommune diese planfestgestellten Flächen nur nachrichtlich in ihren Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernehmen.

### **14.2 Gewässerschutzstreifen nach § 94 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

Der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegende Graben ist ein Gewässer II. Ordnung und als solches als Wasserfläche festgesetzt. Anliegend an Gewässern II. Ordnung ergibt sich aus den Regelungen des § 94 Abs. 1 Satz 1 WG LSA die Erforderlichkeit eines Gewässerschutzstreifens. Dieser Gewässerschutzstreifen wird durch die Landesgesetzgebung erforderlich, beruht also nicht auf Regelungsbereichen der kommunalen Planungshoheit und ist somit gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

## **15 Abwägung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die durch die Planung berührten Belange zu ermitteln, hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die Planung zu werten und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

## **15.1 Planungsalternativen**

Für die Ausweisung von weiteren gewerblichen Bauflächen bestehen grundsätzlich auf der Basis der bisher vorhandenen unverbindlichen Bauleitplanung der Stadt Burg mehrere Möglichkeiten.

Untersucht man jedoch die ausgewiesenen Standort unter dem Aspekt der konkreten Investitionsabsichten (Ausweisung eines Industriegebiets erforderlich) und berücksichtigt die vorhandenen und zukünftigen Potentiale im Bereich der sich eventuell abzeichnenden Unternehmensverbünde, so ergeben sich hinsichtlich der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen vorerst keine anderen Alternativen, als den vorhandenen IGP Burg weiterzuentwickeln.

Ebenfalls sind die Alternativstandorte im Bereich der Gewerbebrachflächen für eine industrielle Nutzung nicht in jedem Fall geeignet, da sich in näherem Umfeld eingestreute Wohnbereiche bzw. angrenzende Misch- oder Wohngebiet zeigen, die bei der Planung ein entsprechend zu berücksichtigendes Schutzbedürfnis aufweisen.

Der gewählte Planungsraum eröffnet durch das vorhandene Gleis die Möglichkeit der Inanspruchnahme des Schienentransportes, insbesondere bei der Rohstoffversorgung und der Produktverteilung. Das sind im Gegensatz zu den bisherigen Planungen im Bereich des IGP neue Möglichkeiten für eine Entlastung des Straßenverkehrs.

Durch die Ausweisung im gewählten Planungsraum wird gleichzeitig auf das moderne Infrastrukturnetz des IGP zurückgegriffen, welches den Standort in seiner Qualität mitbestimmt. Hier kann man kostensparender die vorhandene Infrastruktur erweitern und den veränderten Ansprüchen anpassen als an anderer Stelle ein Neuerschließung vorzunehmen. Natürlich ist ohne Frage auch der Autobahnanschluss an die BAB2 durch die Anschlussstelle Burg-Ost ein weiteres, sich positiv auf den Bereich auswirkendes Moment für die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen.

## **15.2 Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belange**

im Nachfolgenden Abschnitt werden die Planungsleitlinien hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung ermittelt, bewertet und somit in die Abwägung eingestellt.

### **15.2.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da Allgemeine Wohngebiete vom Planungsraum ca. 480 m entfernt sind. Der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 sieht in der im Industriegebiet zulässigen Abstandsklasse V einen Mindestabstand von 300 m zu Wohngebieten vor. Dieser ist somit zum Bestand an Wohngebieten eingehalten. Gleichzeitig wird durch die Verwendung des Abstandserlasses und der damit verbundenen Gliederung nach Betriebsarten die Berücksichtigung der angrenzenden Fläche des Bereiches „Neue Kaserne“ gesichert.

Die möglichen Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden von dieser Regelung nicht berührt. Hier ist die Stadt Burg der Auffassung, dass die Zulässigkeit der o.g. Wohnungen im Einzelfallverfahren auf der Grundlage des § 15 BauNVO gesteuert werden sollte, da eine ausschließende Regelung dieser privilegierten Wohnungen in GE- und GI-Gebieten der Bebauungspläne des 2. und 3. Bauabschnittes im IGP Burg unterlassen werden sollte. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Zulässigkeiten dieser Wohnungen im 2. und 3. Bauabschnitt und sogar im 4. Bauabschnitt erreicht werden könnte. Dabei ist völlig unerheblich, ob diese Zulässigkeit (Sicherung der entsprechenden Pegel in den Innenräumen gem. DIN 18005 ) sich durch die normale Bauausführung am Immissionsort, durch städtebaulichen Schallschutz (Anordnung der Wohnung im Gebäude selbst) oder durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erreicht wird.

### **15.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt, da Wohnbauflächen nicht Gegenstand der Planung sind und Auswirkungen der Planung auf Wohngebiete nicht bestehen. Dieser Belang kann daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

### **15.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht berührt, da vorrangig der Planungsanlass eine Verbesserung oder Weiterentwicklung dieser Lebensbereiche nicht hergibt. Dieser Belang kann daher bei der weiteren Betrachtung vernachlässigt werden.

### **15.2.4 Belange der Wirtschaft**

Der belang der gewerblichen Wirtschaft wird durch die Planung positiv berührt, werden doch durch die Planausweisungen die Grundlagen für die Investition im produzierenden Bereich ermöglicht. Damit verbunden ist generell die Entstehung von neuen Arbeitsplätzen, die jedoch abhängig vom Automatisierungs- und Mechanisierungsgrad in unterschiedlicher Anzahl ausfallen. Berücksichtigung bei der Abwägung sollte jedoch auch eine Nachfragebelebung im Bereich der Angebote der regionalen Wirtschaft (z.B. Baubetriebe, Installation, Gebäudeausrüstung usw.) mit einer Auftragsvergabe an Betriebe der Region finden.

Insgesamt werden die wirtschaftlichen Belange durch die geplante Gebietsausweisung positiv berührt.

### **15.2.5 Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild**

Die vorhandene örtliche Situation verändert sich durch die Planung nachhaltig. Der Bereich um den Industrie- und Gewerbepark Burg erfährt in der Bruttofläche einen flächigen Zuwachs von 21,6 ha, dies entspricht einer ca. 20%-igen Steigerung des vorhandenen Flächenpotentials.

Des Weiteren wird der Bereich des IGP räumlich auf den Abschnitt der „Neuen Kaserne“, und somit auf das Stadtgebiet Burg zu entwickelt. Dadurch werden noch vorhandene Freiräume im Weichbild der Stadt Burg teilweise geschlossen und Sichtbeziehungen aus dem IGP Burg in das Umland unterbrochen.

Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen werden durch den Einsatz der getroffenen Festsetzungen (Pflanzgebote zur Gebietseingrünung) die Maßnahmen zur Abmilderung der Beeinträchtigungen ergriffen.

Die Gebietseingrünung als Rahmen bindet den neuen Bereich in den bisherigen IGP Burg ein und dokumentiert einerseits die Grenze des gegenwärtigen Entwicklungsbereiches, andererseits erfolgt dadurch auch die Ausformung eines weicherer Übergangs in den noch freien Landschaftsbestandteil.

Es wird festgehalten, dass der Belang Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Dieses wird jedoch durch geeignete Maßnahmen (Eingrünung des Gebietes) zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeglichen.

Gegen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen sind keine Maßnahmen wirksam einzusetzen. Orientiert werden sollte bei der Realisierung von Projekten auf die Verwendung von nicht reflektierenden Bauteilen bzw. Materialein bzw. eine gedeckte Farbgebung.

### **15.2.6 Belange des Umweltschutzes**

Die im Geltungsbereich des Planes untersuchten Altablagerungen sind im Rahmen der durchgeführten Untersuchung erfasst und bewertet worden. Das Gutachten stellt hinsichtlich der Altablagerungen fest, dass eine Gefährdung von Schutzgütern nicht erfolgt und eine entsprechend sorgfältige Entsorgung der Altablagerungen nachweisbar zu erfolgen hat.



Somit sind die Umweltgefahren der zum Zeitpunkt der Planung angetroffenen Ausgangssituation erkundet und dem Gefährdungsgrad angemessen berücksichtigt worden.

Die durch die Planung ermöglichten Vorhaben werden bei entsprechend sich ergebender Vorhabensart durch Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt. In diesen Verfahren ist über den Rahmen der Bauleitplanung hinaus eine Steuerung der anlagenbezogenen Auswirkungen auf die Umwelt besser möglich.

Bei der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes sind die Hinweise des Untersuchungsberichtes als hilfreich einzuschätzen, da hier die Verfahrensweise zur Behandlung von belastetem Bodenmaterial beschrieben wird.

### **15.2.7 Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen, die dem Regelungsvorbehalt des Bebauungsplanes unterliegen, vorbereitet.

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 27. Januar 1998 (GVBl. LSA 1998, Seite 28) 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 wurde trotz der folgenden Gründe auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes **nicht** verzichtet:

- Vorliegen des Landschaftsplanes der Stadt Burg,
- im Planungsraum sind keine Objekte vorhanden, die durch auf dem Verordnungswege zustande gekommenen naturschutzrechtlichen Einschränkungen (LSG, NSG oder geschützte Landschaftsbestandteile) unterliegen,
- Anwendung eines allgemein anerkannten Berechnungsmodells zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Dieser Grünordnungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Konrad Spiegler, Berliner Straße 27, 39288 Burg erarbeitet.

**Im Planbereich sind jedoch Biotop im Sinne der Biotoptypenrichtlinie gem. § 30 (1) Nr. 7 NatSchG LSA vorhanden.**

**Der Plan bereitet die teilweise Entfernung dieser Biotop vor. Diese Maßnahmen stellen bei Realisierung einen Eingriff dar. Eingriffe an Biotopen sind nach § 30 Abs. 2 NatSchG LSA grundsätzlich verboten. Hinsichtlich der Realisierung des Planes sind diese Eingriff erforderlich. Daher wird durch die Stadt Burg die Einleitung des Verfahrens nach § 30 Abs. 5 NatSchG LSA beantragt. Dieses Verfahren wurde bis zur Durchführung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung abgeschlossen. Eine Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in die vorhandenen Biotop wurde mit Schreiben vom 19.07.1999 des Landkreises Jerichower Land erteilt.**

Durch die Erstellung des Grünordnungsplanes ist der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft, die Betroffenheit der Schutzgüter und die im Rahmen der eingriffsvorbereitenden Wirkungen des Bebauungsplanes die Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich ihre Quantität und Qualität bewertet und eingeschätzt worden.

Im Anschluss daran sind die Eingriffe hinsichtlich ihrer Vermeidbarkeit geprüft und das Minimierungsgebot in Ansatz gebracht worden. Das bedeutet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft in einem Umfang eingeräumt werden sollen, der hinsichtlich der Auswirkungen der Eingriffe auf Natur und Landschaft minimierend wirkt.

Sind im Rahmen dieser Betrachtungsweisen die Eingriffe in Natur und Landschaft als unvermeidlich eingeschätzt worden, besteht die Pflicht, im Bebauungsplanverfahren einen Ausgleich dieser unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft herbeizuführen. Speziell diese Pflicht wird in § 11 NatSchG LSA festgelegt. Dazu ist es erforderlich, die Eingriffe zu ermitteln und zu bewerten. Dieses wurde mit dem vorliegenden Grünordnungsplan geleistet.

Der Grünordnungsplan nimmt im Verfahren bezüglich der Beteiligung der Untere Naturschutzbehörde als Anlage zum Bebauungsplan am Verfahren teil.

**Die Auswertung des erstellten Grünordnungsplanes (Bilanzierung des Bestandes und der beabsichtigten Entwicklung) lässt die Aussage zu, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Planbereiches hinsichtlich ihrer Wirkung gegenüber den betroffenen Schutzgütern ausgeglichen werden können.**

#### 15.2.8 Abwägung der von den Änderungen nach § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB berührten Belange

Bei der Betrachtung der durch die Planung betroffenen Belange ergibt sich folgendes Bild:

| Rechts-<br>grundlage<br>§ 1 (5) BauGB | Belang  | Betroffenheit durch<br>Festsetzung |         |         | Bemerkung  |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|---------|--|
|                                       |   | positiv                            | neutral | negativ |  |
| Nr. 1                                 | die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,   | ●                                  |         |         | Hinsichtlich der Wohnverhältnisse aufgrund der Lage im Stadtgebiet keine Auswirkungen, Gliederung der Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen nach Vorschriften erfolgt |
| Nr. 2                                 | die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,                                    |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
| Nr. 3                                 | die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung   |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
| Nr. 4                                 | die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,  | ●                                  |         |         | durch Regelung von max. Gebäudehöhe  |
| Nr. 5                                 | die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,   |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine Betroffenheit des Belangs offensichtlich  |
| Nr. 6                                 | die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,  |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
| Nr. 7                                 | gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbaren Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima, |                                    |         | ●       | Schutzgüter durch erhöhte Versiegelung und Neuausweisung GE betroffen, jedoch durch Grünordnungsplan und Abarbeitung der Eingriffsregelung berücksichtigt            |

| Rechts-<br>grundlage<br>§ 1 (5) BauGB | Belang  | Betroffenheit durch<br>Festsetzung |         |         | Bemerkung  |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------|---------|--|
|                                       |   | positiv                            | neutral | negativ |  |
| Nr. 8                                 | die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, | ●                                  |         |         | Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe werden verbessert   |
|                                       | der Land- und Forstwirtschaft,  |                                    | ●       |         | Flächenverlust durch Flächenverbrauch an der landwirtschaftlichen Nutzfläche   |
|                                       | des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs  |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
|                                       | des Post- und Fernmeldewesens,  |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden  |
|                                       | der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,  | ●                                  |         |         | Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden, ggf. Erweiterungen notwendig, sofern neue Abnehmer mit den örtlichen Versorgungsunternehmen Lieferverträge abschließen, hier Umsatzsteigerungen |
|                                       | der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung  |                                    | ●       |         | Keine direkten Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, jedoch mittelbar ähnliche Auswirkungen wie bei vorrangegangenem Punkt,   |
|                                       | sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen   |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
|                                       | Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen   | ●                                  |         |         | bessere Möglichkeiten für Neuansiedlungen / Erweiterung der Betriebe werden geschaffen   |
| Nr. 9                                 | die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes  |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte  |
| Nr. 10                                | die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung   |                                    | ●       |         | Keine Auswirkungen, da keine informellen Planungen vorliegen   |

Die Auswirkungen auf einzelne Belange wird nachfolgend behandelt.

#### Natur und Umwelt

Vorrangig sind durch die Änderung nach der öffentlichen Auslegung Belange des Naturschutzes betroffen, da die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche in Anspruch nimmt, die im B-Plan Nr. 13 für den 2. BA des IGP als öffentliche Grünfläche festgesetzt war.

Hierzu wird die mögliche Inanspruchnahme der ca. 920 m<sup>2</sup> großen Fläche nahezu ausgeglichen durch die neue Festsetzung eines Pflanzgebotes in einer Größe von 780 m<sup>2</sup> am östlichen Planrand auf einer bisher als nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegten Teilfläche.

Dem Gebot der Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft folgend wird festgestellt, dass die Inanspruchnahme des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens unvermeidbar ist, da die geplante Projektrealisierung dieses erforderlich macht. Ausweichmöglichkeiten sind geprüft worden, jedoch aus produktionstechnischen Gründen in den dann eintretenden Auswirkungen nicht realisierbar. Somit kann der Eingriff als unvermeidbar charakterisiert werden.

Daher gilt nunmehr das Gebot der Ausgleiches der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft. Hier wird festgestellt, dass der als öffentliche Grünstreifen im B-Plan 13 für den 2. BA des IGP Burg inhaltlich nicht ausgestaltet ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Stadt Burg die Entwicklung dieses öffentlichen Grüns als Sukzessionsfläche plant.

Durch die mögliche Inanspruchnahme dieser 920 m<sup>2</sup> großen Fläche aus einem unvermeidbaren Eingriff heraus steht diese 920 m<sup>2</sup> große Fläche der Sukzession nicht mehr zur Verfügung, es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis. Über die Bereitstellung einer Teilfläche von 780 m<sup>2</sup> am östlichen Gebietsrand und die Festsetzung eines Pflanzgebotes wird die Inanspruchnahme dieser Sukzessionsfläche nahezu ausgeglichen. Ein exakter flächenmäßiger Ausgleich ist nicht möglich, da die Plangebietsflächen in der Entwicklungsplanung nahezu erschöpft sind, es fast stehen keine verfügbaren Flächen mehr bereit.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauGB wird festgestellt, dass aufgrund der Wertung der Belange des Umwelt und Naturschutzes die verbleibende Differenzfläche nicht flächenmäßig ausgeglichen werden muss.

Mit der inhaltlichen Konkretisierung der nunmehr ausgewiesenen Fläche als Pflanzgebot ist davon auszugehen, dass die Wertigkeit dieser Fläche nun höher zu bewerten ist als die Funktion als Sukzessionsbereich. Damit wären, nach Ansicht der Stadt Burg, die Belange von Natur und Landschaft angemessen innerhalb dieses Teilverfahrens angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen der 3. Änderung sind Flächen innerhalb eines als Grünfläche festgesetzten Bereiches beansprucht worden. Hierfür sind in gleichem Umfang flächenmäßig neue Flächen als private Grünfläche festgesetzt worden. Somit ist ein quantitativer Ausgleich in der Fläche erreicht worden.

Die im Rahmen der 3. Änderung vorgenommene Anpassung der Vorschlagslisten der Pflanzgebote an die durch die durchgeführten Geländeregulierungen veränderten Standortbedingungen erscheint vor dem Hintergrund der erfolgreichen Durchführung der Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen erforderlich und nachvollziehbar. Auswirkungen in negativer Hinsicht ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft nicht.

#### Immissionsschutz

Durch die Erweiterung des zulässigen Anlagenkataloges werden bisher erfasste Feuerungsanlagen nunmehr im Plangebiet zulässig. Zur Errichtung dieser Anlagen sind Verfahren nach dem BImSchG erforderlich, darüber hinaus sind Umweltverträglichkeitsprüfungen bzw. Umweltverträglichkeitsstudien zu erarbeiten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zulässigkeit der Anlagen sich aus dem Verfahrensweg und den Inhalten der Verfahren nach dem BImSchG ergibt, somit sind keine weiteren Belange des Immissionsschutzes betroffen.

Es wird in der 3. Änderung ebenso davon ausgegangen, dass die redaktionelle Anpassung der Darstellung des Abstandserlasses im Teil der textlichen Festsetzungen keinerlei Auswirkungen auf die inhaltliche Anwendung hat. Somit ergeben sich dadurch auch keine neuen oder anderen Zulässigkeiten innerhalb der textlichen Festsetzungen. Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht berührt.

### **15.3 Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange**

Die Planung hat aufgrund ihrer Lage im Gemarkungsgebiet keinen direkten Bezug zu privaten Belangen außer den eigenen, bodenrechtlich bedeutsamen Festsetzungen.

Es findet eine Veränderung der Nutzbarkeit der Grundstücke statt. Unbebaubare Grundstücke werden baulich nutzbar. Somit lässt sich eine objektive Wertsteigerung der Grundstücke bezüglich des Bodenwertes beobachten.

Weiterhin wird der Belang des Pächters von landwirtschaftlichen Flächen berührt, da diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen werden. Die Stadt Burg sieht jedoch diesen Belang als nicht so nachhaltig berührt an, sodass eine Überwindung durch diese Abwägung nicht möglich erscheint.

So wird die Durchführung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vollständig auf Grundstücksteilen der Baugrundstücke festgesetzt. Somit ist der Veranlasser der Eingriffe in Natur und Landschaft verpflichtet, die teilweise ausgleichende Wirkung der Pflanzmaßnahmen auf eigene Kosten auf seinen eigenen Grundstücken auszuführen. Dieses erscheint vor dem Hintergrund einer gerechten Bodennutzung vertretbar, da zugleich die Gemeinde von Folgekosten freigehalten wird. Weiterhin werden die durch diese Pflanzmaßnahmen positiv beeinflussten Belange wie Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild, Flora und Fauna in räumlicher Nähe zum Eingriffsort begünstigt.

## 16 Anlagen

### 16.1 Flächenerfassung und Flächenverteilung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplanten Flächen hinsichtlich ihrer Größe und

| Bezeichnung | Nutzungsart  | v.H.        | Fläche in m <sup>2</sup> |
|-------------|--|-------------|--------------------------|
| GI          | <b>Industriegebiet</b>   | <b>84,2</b> | <b>182425</b>            |
|             | davon  |             |                          |
| PG1         | Pflanzgebot 1 (Entwicklung Feldhecke)<br>außerhalb der privaten Grünflächen            |             | 5667                     |
| PG2         | Pflanzgebot 2 (Entwicklung Feldgehölz)   |             | 8601                     |
| PG3         | Pflanzgebot 3 (Entwicklung Uferbereiche<br>im Gewässerschutzstreifen)                  |             | 5289                     |
| EG          | Erhaltungsgebot (Erhaltung der gem. § 30 (1)<br>Nr. 7 NatSchG LSA geschützten Biotope) |             | 2420                     |
|             | Pflanzgebot an Lindenallee   |             | 584                      |
| SF          | Schutzstreifen (Trasse der Ferngasleitung)   |             | 3479                     |
| GF1         | <b>private Grünflächen<br/>(Entwicklung Feldhecke)</b>                                 | <b>5,7</b>  | <b>12374</b>             |
| WF          | <b>Wasserfläche Graben</b>   | <b>0,5</b>  | <b>989</b>               |
| Bahnanlage  | <b>Bahntrasse einschl. Bahndamm<br/>und Böschungen</b>                                 | <b>3,4</b>  | <b>7424</b>              |
| RW          | <b>Fläche für die Sammlung und Rück-<br/>haltung von Niederschlagswasser</b>           | <b>6,2</b>  | <b>13434</b>             |
| Plan        | <b>Größe des Planungsraumes</b>  | <b>100</b>  | <b>216646</b>            |

beabsichtigten Nutzung.

### 16.2 Grünordnungsplan

Der erstellte Grünordnungsplan nimmt nur gegenüber dem Landkreis Jerichower Land im weiteren Verfahren als Anlage teil.

### 16.3 Übersicht der Veränderungen bei Pflanzgeboten und Grünflächen im 2. Verfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB

Die nachstehende grafische Übersicht erläutert die im Rahmen des o.g. 2. Verfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V. m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführten Veränderungen an Lage und Zuschnitt von Pflanzgeboten und Grünflächen.

