

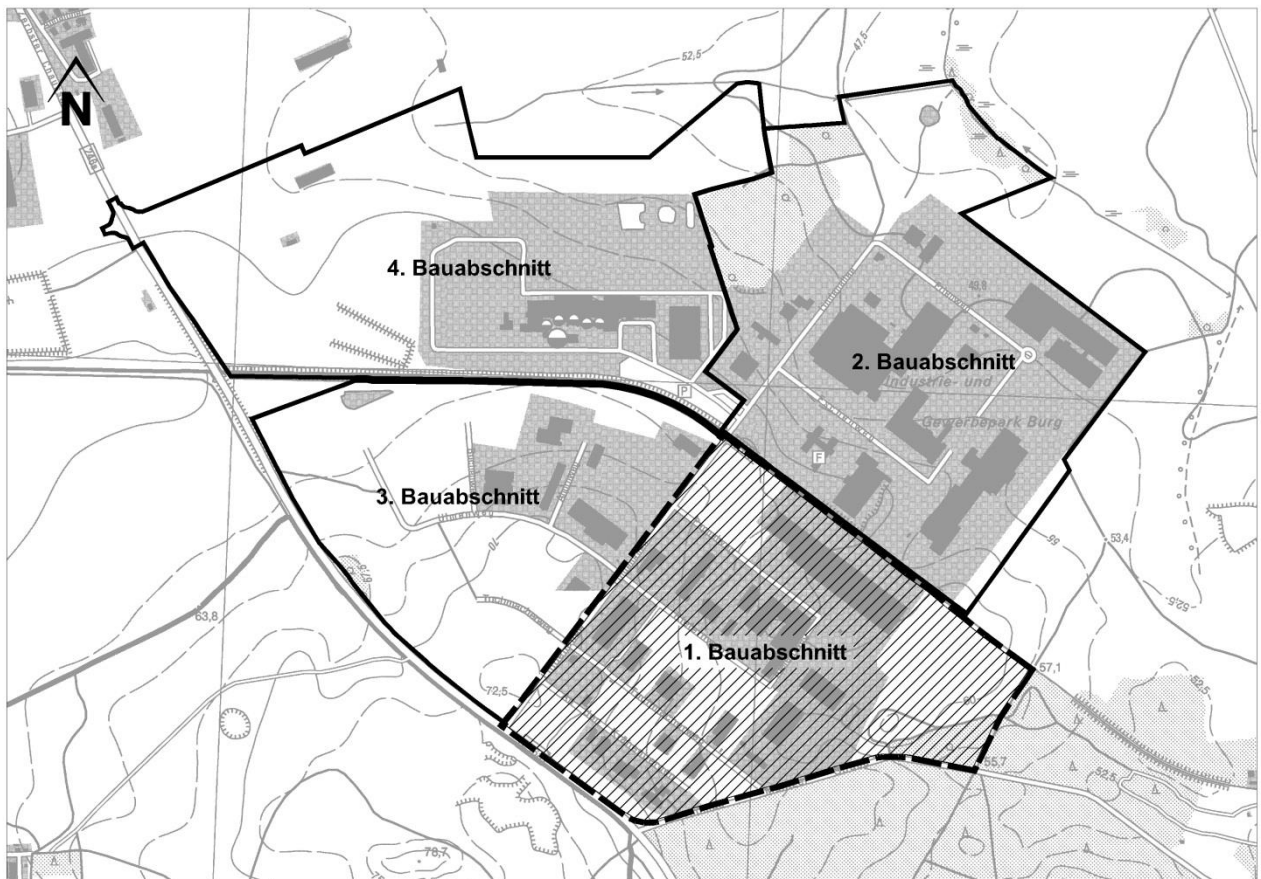


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 5

Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt

Begründung zur 5. Änderung



Fassung: **Satzung**
Stand: **November 2012**

Verfasser:

Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 600

Inhalt	Seite
Teil 1	
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
3 Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächen-nutzungsplan der Stadt Burg	4
3.3 Fachgutachten zum Bebauungsplan	5
4 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches	5
5 Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1 Bestehende Nutzungen	7
5.2 Aussagen des Landschaftsplanes	8
5.3 Landesvermessung und Geoinformation	8
6 Planung	8
6.1 Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg	8
6.2 Städtebauliches Konzept	9
7 Verfahrensstand	9
8 Begründung der geänderten Festsetzungen	12
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8.1.1 Ausweisung eines GI Gebietes	12
8.1.2 Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Baumassenzahl	12
8.1.3 Neufestlegung von Baugrenzen	13
8.1.4 Festlegung von Lärmemissionskontingenten L EK _i aufgrund der vorliegenden Gesamtuntersuchung des Büros ECO-Akustik Barleben vom 01.02.2008 sowie Anpassung der Emissionskontingente L EK _i aufgrund der veränderten Größe des ausgewiesenen Gewerbegebietes	13
8.1.5 Einschränkung von Betriebswohnungen	16
8.1.6 Festsetzung von Pflanzgeboten	16
8.1.7 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
8.1.8 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen	17
9 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	18
9.1 Der Zustand von Natur und Landschaft innerhalb des Betrachtungsbereiches	18
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	24
10.1 Wirtschaft	26

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt
5. Änderungsverfahren

Fassung vom: November 2012

Stand: Satzung

10.2	Denkmalschutz	26
10.3	Altlastenverdacht	27
10.4	Erschließung	28
10.4.1	Ver- und Entsorgung	28
10.5	Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange	29
11	Auswirkungen auf private Belange	29
12	Abwägung der Privaten und Öffentlichen Belange in der Vorentwurfsphase	30
13	Durchführung des Bebauungsplanes	30
13.1	Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	30
14	Flächenbilanz	31
 Teil 2		
	Umweltbericht	1

1 Rechtsgrundlagen

Bei der Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 1. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg waren folgende Rechtsgrundlagen bindend:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), mit folgenden Änderungen:
 - 1.: §§ 57, 58, 66, 73a und 81 geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 648, 677)
 - 2.: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. LSA S. 190)
 - 3.: §§ 87, 88 und 88a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. LSA S. 406, 408)
 - 4.: §§ 40 und 115 geändert durch § 20 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 14, 18).

2 Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der Planungsanlass ist die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung, es wird die Einbeziehung eines bisher als Acker genutzten Teilbereiches und die Sicherung einer Waldfläche angestrebt. Durch Grundstückserwerb wurde ein erweiterungswilliger, bereits im 1. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg ansässiger Gewerbebetrieb in die Lage versetzt, Erweiterungsabsichten umsetzen zu können.

In den textlichen Festsetzungen sollen die üblichen Kennzahlen und Vorgaben für die Art der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten werden.

Im Weiteren beziehen sich die Planänderungen auf die Verlagerung von Pflanzgeboten aus dem vorhandenen Baugrundstück in das neue Baugrundstück. Damit sollen die Nutzungsbedingungen auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück verbessert werden. Eine robuste Begründung des neuen Randes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg soll die Gebietseingrünung leisten, verbleibende Defizite hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer an eine Stelle außerhalb des Plangebietes gelenkt werden.

Die Möglichkeit einer weiteren verkehrlichen Anbindung durch die teilweise Inanspruchnahme einer Grünfläche für die Anlage einer Grundstückszufahrt im Bereich des Kiefernweges ist ebenfalls Planungsinhalt.

Die entsprechende konsequente Fortführung der Handhabung der Begrenzung der Lärmemissionen schon innerhalb der städtebaulichen Planung wird als erforderliche Kontinuität im Gesamtplanungsprozess fortgeführt.

Das Planverfahren der 5. Änderung wird im umfassenden Verfahren geführt.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Im Landesentwicklungsplan wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Sachsen-Anhalt definiert. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. Es gilt der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006. Durch organisatorische Veränderungen im Bestand der Regionalen Planungsgemeinschaften sind Teile der ehemaligen Planungsregionen Harz und Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nunmehr im Bereich der Planungsregion Magdeburg gelegen. Hiernach ist die Stadt Burg im Ziel Nr. 5.2.16 als Mittelzentrum festgelegt und die Mittelzentren sind Standorte für Industrie- und Gewerbe, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen (Ziel Nr. 5.5.1.1.). Die Belange der Raumordnung sind nach Ansicht der Stadt Burg durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Aufgrund der Veränderungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der Beibehaltung der Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO und der Neuausweisung der Gebietskategorie „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die landesplanerischen Vorgaben bzw. Zielstellungen. Die Fläche der 5. Änderung liegt außerhalb des Baubeschränkungsbereichs des Sonderlandeplatzes Burg.

Es ergeben sich aus der vorliegenden 5. Änderung des 1. Bauabschnittes des IGP Burg zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine Konflikte. Dieses bestätigen die Stellungnahmen der regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 8.5.2012 und des Referates Raumordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 8.5.2012.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in Kraft getreten am 31.08.2007, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie als Waldfläche dar.



Auszug FNP 2020 Stadt Burg mit räumlicher Erweiterung der gewerblichen Baufläche „G“

Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht somit nicht. Das Plangebiet ist durch übergeordnete Planungen (Fachplanungen) nicht betroffen. Das Plangebiet ist durch Nutzungsregelungen teilweise eingeschränkt, es verläuft eine unterirdische 15 kV Leitung innerhalb des Gebietes. Weiterhin wurde auf die Möglichkeit des Vorhandenseins eines 300 Jahre alten Friedhofes aus der Bronzezeit hingewiesen.

3.3 Fachgutachten zum Bebauungsplan

Im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes wurde durch Schalltechnische Gutachten zur Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen im Industrie- und Gewerbepark der Stadt Burg (BA1-BA4), erarbeitet durch ECO Akustik Barleben folgendes Fachgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurde:

Schalltechnisches Gutachten
„Kontingentierung der Lärmemissionen und –immissionen
im Industrie- und Gewerbepark (IGP) der Stadt Burg (BA1. bis BA4)“;
ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben, Februar 2008.

Neuere Fachgutachten sind nicht erstellt worden, die Einschätzung des Zustandes von Natur und Landschaft innerhalb des Betrachtungsraumes wurde nach dem Biotopbewertungsmodell LSA (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, MBl. LSA Nr. 53/2004, Seite 685 ff) durch eigene Tätigkeit durchgeführt.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der räumliche Umfang der Erweiterung des 5. Änderungsverfahrens betrifft einen östlich des 1. Bauabschnittes liegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt. Der Bereich wird im Norden begrenzt durch das vorhandene durch die Bundeswehrverwaltung bewirtschaftete und verwaltete Anschlussgleis des Bundeswehrstandortes der Clausewitz-Kaserne in Burg. Im Osten wird der Erweiterungsbereich begrenzt durch einen Feldweg, der von der Thomas-Müntzer-Straße aus die vorhandenen Ackerschläge erschließt. Diese Erschließungsfunktion für den landwirtschaftlichen Verkehr wird auch weiterhin ausgeübt werden. Im Süden befindet sich eine Waldfläche teilweise innerhalb des zukünftigen Plangebietes, diese ist mit einem ca. 50-jährigen Mischwaldbestand bestockt. Innerhalb dieser Waldfläche bestehen noch Altanlagen (Fahrspuren, Gruben und Wellen) zur militärtechnischen Fahrschul-Ausbildung, die derzeit noch gelegentlich genutzt werden. An der westlichen Grenze des Erweiterungsbereiches liegt der vorhandene Betriebsstandort an. Der Erweiterungsbereich selbst stellt sich als landwirtschaftliche Nutzung dar, die aktuelle Ausübung der Landwirtschaft erfolgt als Stilllegungsfläche

Zwischen beiden Bereichen (Betriebsstandort und neu hinzukommender Bereich liegt ein Höhenunterschied von ca. 2 m. Diese topografische Besonderheit wird im Wege der inneren Erschließungsplanung zu lösen sein.

Der Erweiterungsbereich besteht aus folgenden Flurstücken: 135/9, 8, 6,7 167/5 und 172/2 (alle in der Flur 34) und hat eine Größe von insgesamt ca. 52.450 m².



Lage des räumlichen Erweiterungsbereiches

Der extern liegende zweite Teil des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Flurstückes 207/1 in der Flur 14 der Gemarkung Burg. Eigentümerin ist die Stadt Burg. In diesem Bereich sind bereits mehrere zweite Geltungsbereiche als externe A/E-Maßnahmen festgesetzt und umgesetzt worden. Alle diese E/A-Maßnahmen haben die Zielstellung der Schaffung eines Mischwaldes in diesem Bereich. Die exakte Lage des zweiten Teil des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.



Lage des zweiten Geltungsbereiches

Die Darstellung in der Planzeichnung wird jedoch für den gesamten Bereich des 1. Bauabschnittes mitgeführt. Die genaue zeichnerische Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es tritt außerhalb der vorgenannten Gebietserweiterung und des Einfügens des zweiten Teil des Geltungsbereiches im Bereich des Corneliuswerkes keine Änderung an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 5 ein.

Der vorhandene Bewuchs entlang des Anschlussgleises zur Clausewitz-Kaserne ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Dieser Bewuchs steht auf dem Grundstück des Bahngleises.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet ist geprägt von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art, beginnend von holzverarbeitenden Betrieben, Maschinenbaubetrieben, metallverarbeitenden Betrieben, Autohäusern, Ausrüstern und Großhändlern für Haustechnik-, Bad- und Sanitäreinrichtungen, einem Hotel und unbebauten Grundstücken.

Derzeit haben ca. 600 Arbeitskräfte hier ihren Arbeitsplatz.

Die Grundstücke sind bisher aufgrund der vorhandenen Baurechte unterschiedlich intensiv in Anspruch genommen worden. In der überwiegenden Anzahl der Grundstücke wurden die

betrieblichen Anlagen und die erforderlichen Stellplätze bzw. Lagerflächen errichtet. Es dominieren Gewerbebauten mit 1 bis 2-geschossigen Bürogebäuden.

Die Nutzungen innerhalb des Erweiterungsbereiches bestehen überwiegend aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der im südlichen Bereich teilweise im Plangebiet vorhandenen Waldfläche.

5.2 Aussagen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Stadt Burg (Stand September 1996) sieht für das Plangebiet der 4. Änderung des 1. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg die Erhaltung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft vor. Er weist auf im südlichen Bereich des Plansgebietes bestehende Winderosionsgefahren hin.

Schutzgebiete gem. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bzw. Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Planungsraumes nicht vorhanden.

In der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in süd-süd-westlicher Richtung mit einem Abstand von ca. 700 m das FFH-Vorschlagsgebiet Nr. DE 3737-301, die „Heide südlich Burg“. Das FFH-Gebiet hat eine räumliche Ausdehnung von 88 ha. Geschützt soll die trockene Zwergstrauchheide werden, die als Trockenbiotop standortspezialisierten Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dient.

In weiterer Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in nord-östlicher Richtung mit einem Abstand von mehr als 5000 m das FFH-Vorschlagsgebiet Nr. DE 3637-302, das „Bürgerholz bei Burg“. Das FFH-Gebiet hat eine räumliche Ausdehnung von 941 ha. Geschützt soll das geschlossene Waldgebiet als elbferner Auwaldrest mit den vorhandenen strukturreichen Bruch- und Auwäldern mit dem es umgebenden Gürtel extensiv genutzter Feuchtgrünlandereien mit seiner gesamtheitlichen Bedeutung als Lebensraum für Kranich, Bekassine und Schwarzstorch sowie die hier lebenden Großgreifvögel.

Für den zweiten Teil des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Landschaftsplan die Aussage zur Aufforstung einer Waldfläche.

5.3 Landesvermessung und Geoinformation

Im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes und seines Erweiterungsbereiches befinden sich geodätische Lagefestpunkte des Lagefestpunktfeldes Sachsen-Anhalt. Festpunkte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Einer dieser Lagefestpunkte (Punkt 31.00) liegt innerhalb des Bebauungsplanes. Bei unvermeidbarer Veränderung bzw. Zerstörung dieses Lagefestpunktes soll sich das bauausführende Unternehmen mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Standort Magdeburg, Dezernat 67, Herr Wolfram, Telefon: 0391/5673005, e-mail: sven.wolfram@lvermgeo.sachsen-anhalt.de in Verbindung setzen.

6 Planung

6.1 Ziele und Zwecke der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg

Die Auslastung des 1. Bauabschnittes Industrie- und Gewerbeparkes Burg ist derzeit erkennbar am höchsten fortgeschritten. Daher stoßen die Unternehmen weiterhin bei beabsichtigten Erweiterungen regelmäßig an Grenzen der aktuellen Planinhalte. Innerhalb des Plangebietes sind bereits weitmögliche Flexibilisierungen vollzogen worden. Die räumliche Erweiterung ist

erforderlich, da sich die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes abzeichnet und hierfür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Insbesondere sollen folgende Schwerpunkte bearbeitet werden:

1. Festsetzung eines Industriegebietes (GI) im Sinne des § 9 der BauNVO,
2. Sicherstellung einer weiteren Möglichkeit der Erschließung des vorhandenen Baugrundstückes vom Kiefernweg durch partielle Überplanung einer öffentlichen Grünfläche mit einer gewerblichen Baufläche,
3. Festsetzung von GRZ und BMZ im bisher erfolgten Sinne innerhalb der bereits vertretenen Bandbreite,
4. Verlagerung bereits festgesetzter Pflanzgebote,
5. Anordnung von Pflanzgeboten im Erweiterungsbereich mit der Konsequenz der Auslagerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einen extern gelegenen weiteren räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
6. Anpassung und Festlegung von Lärmemissionskontingenten L_{EKi} aufgrund der vorliegenden Gesamtuntersuchung des Büros ECO-Akustik Barleben vom 01.02.2008 für den im Rahmen der Erweiterung hinzugekommenen Bereich,
7. Übernahme der üblichen Festsetzungen (u.a. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der räumlichen Erweiterung).

Die Stadt Burg verfolgt mit der Durchführung des 5. Änderungsverfahrens die zweckmäßige Erweiterung und damit die Sicherung eines vorhandenen und sich dynamisch entwickelnden Betriebsstandortes durch die Erweiterung und Anpassung des Planungsrechts unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften. Damit soll eine weitere Belebung der gewerblichen Entwicklung für diesen Standort erzielt werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption sieht die Einbeziehung eines benachbarten, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Geländes in den Bebauungsplan vor. Vorgesehen ist hierbei eine Erschließung ausgehend von einer öffentlichen Straße über das schon vorhandene Betriebsgrundstück vorgesehen. Die Gebietsausweisung soll entsprechend der zukünftigen Nutzungsart als Industriegebiet i.S. von § 9 BauNVO erfolgen. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Waldstück soll als solches erhalten bleiben. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl mit 0,8 und einer Baumassenzahl von 7 sollen die planungsrechtlichen Kennziffern für die baurechtliche Nutzung darstellen.

Die Durchführung der nicht innerhalb des Plangebietes leistbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Vorgesehen ist der Ausgleich als Waldaufforstung im Bereich des Flurstückes 201/1 der Flur 14 der Gemarkung Burg des Corneliuswerkes.

7 Verfahrensstand

Ein Beschluss zur Einleitung des 5. Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrates am 9. Juni 2011 gemäß BauGB § 2 (1) Satz 1 gefasst und nach § 2 (1) Satz 2 im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg“ am 10. Juni 2011 (15. Jahrgang, Nr. 28) ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stand des Vorentwurfes wurde seitens der Verwaltung erstellt und in der Fassung vom März 2012 im Zeitraum vom 27. März bis zum 13. April 2012 zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Diese

Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Burg vom 19. März 2012, Nr. 14, 16. Jahrgang ortsüblich bekanntgemacht.

Aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich keine Hinweise und Anregungen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 2. April 2012 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen sind im weitesten Sinne mit Zustimmung eingegangen. Als Schwerpunkte im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erweisen sich folgende Stellungnahmen:

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark vom 24.4.2012

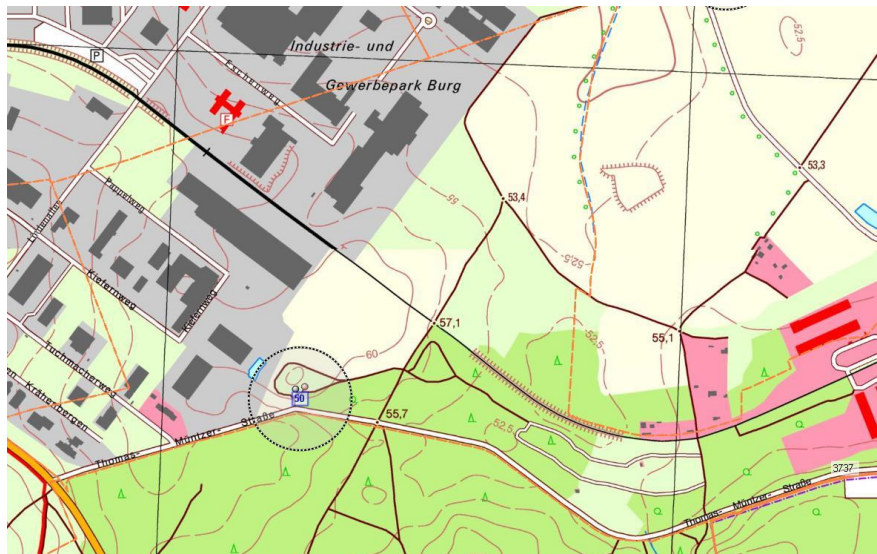
Die Behörde weist auf die frühzeitige Einbeziehung und Benachrichtigung des Pächters der landwirtschaftlichen Nutzfläche hin. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt durch Übergabe der Stellungnahme an den neuen Grundstückseigentümer sowie die Übergabe der Kontaktdaten zum Geschäftsführer des Bauernverbandes Jerichower Land e.V..

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Halle vom 19.04.2012

Die Behörde weist auf das Bekanntsein von Funden (Fundplatz) innerhalb des Erweiterungsbereiches hin, der gem. § 2 DenkmSchG LSA den Schutzstatus als archäologisches Denkmal besitzt (Friedhof aus der Bronzezeit, ca. 3000 Jahre alt). Zum Umgang mit diesem Hinweis besteht die Handlungsoption, dass zeitnah über den Grundstückseigentümer die Durchführung einer Sondage nach vorher durch das Landesamt festgelegten Untersuchungsumfang durchgeführt wird und unter personeller Beteiligung des Landesamtes der zu untersuchende Bereich bis zu einer Tiefe von 0,25 m geöffnet und betrachtet wird. Von diesem Untersuchungsergebnis wird die weitere Verfahrensweise abhängig zu machen sein. Hierzu ist zeitgleich das Einverständnis des landwirtschaftlichen Pächters einzuholen, soweit zu diesem Zeitpunkt noch ein Pachtverhältnis besteht.

Der zu untersuchende Bereich wurde durch Zuarbeit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Bereich Bodendenkmale wie folgt näherungsweise abgegrenzt:

Es zeigt sich, dass ein kleinerer Teil der zukünftigen als gewerblich nutzbaren Flächen von der Vermutung des Brandgräberfeldes betroffen ist.



Stadtwerke Burg Energienetze GmbH Burg vom 07.05.2012

Die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH weisen auf den Verlauf einer unterirdischen 15 kV Leitung hin, die dem Erwerber Grundstücke innerhalb des räumlichen Erweiterungsbereiches bereits durch grundbuchliche Eintragungen bekannt war. Der Verlauf dieser Leitung führt jedoch aufgrund der Einhaltung von Schutzabständen zu einer Veränderung der Führung von festgesetzten Pflanzgeboten.

Landkreis Jerichower Land vom 8.5.2012

Die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land besteht aus verschiedenen Teilstellungnahmen der unterschiedlichen Fachbereiche bzw. Unteren Aufsichtsbehörden.

Fachbereich 6 Bau

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Es wird der Hinweis auf die nach Ansicht der Unteren Bauaufsicht nicht rechtssicheren Festsetzung Nr. 1.1 Absatz 2 der textlichen Festsetzung gegeben. In dieser Festsetzung wird nach Auffassung der Unteren Bauaufsicht auf unbestimmte Rechtsbegriffe abgestellt, die in der BauO LSA nicht definiert sind: wesentliche Änderung, Änderung, Erneuerung usw..

Hierzu stellt die Stadt Burg folgendes klar: die Begrifflichkeiten entsprechen den Benennungen in § 34 Abs. 3 BauGB und sollen in Verbindung auf den eigentlichen Schutzzweck der Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten eine Kausalität zwischen Vorhaben und Beitrag zur Lärmemissionssituation herstellen. Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet, die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in modernerer Form und Ausstattung (siehe auch Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 1 Abs.- 10, Seite 183, RN 142, 6. Auflage, 1990).

Hintergrund der Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist die „Vereinfachung“ der Anwendung der Lärmemissionsfestsetzungen insoweit, als dass bei Vorhaben, die nach fachlicher und sachkundiger Einschätzung keine Auswirkungen auf die Lärmemissionssituationen haben, diese auch ohne entsprechende gutachterliche Stellungnahme im Genehmigungsverfahren bearbeitet und genehmigt werden könnten.

Untere Denkmalbehörde (Bodendenkmalpflege):

Es ergeht ebenfalls der Hinweis auf ein Brandgräberfeld im Erweiterungsbereich, zur weiteren Vorbereitung der Vorgehensweise (analog Stellungnahme Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie) wurde ein Kartenabschnitt zur Präzisierung der Lage des Brandgräberfeldes von der Unteren Denkmalbehörde abgefordert.

Fachbereich 7 Umwelt, Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet Immissionsschutz:

Es ergeht der Hinweis auf eine fehlerhafte Benennung der entsprechend von Veränderungen der Lärmemissionskontingente betroffenen Teilfläche Nr. 5. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt.

Sachgebiet Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten:

Die Grundflächenzahl wird abschließend innerhalb des Erweiterungsbereiches mit 0,8 festgelegt. Bei der Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt sind im Rahmen der Bewertung des Bestandes die Biotopwerte verwendet worden.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Kiefernweges wurde in der Bilanzierung nachbearbeitet und differenzierter erfasst (Ergänzung um teilweise flächig vorhandenen Heckenformation aus einheimischen Arten sowie Erfassung einer versiegelten Fläche).

Die bisher als Flachland Kiefernwald angegebene Fläche ist nunmehr als Mischbestand Nadelholz-Laubholz mit einheimischen Baumarten klassifiziert worden.

Der neu anzulegende Waldrand wird als selbständige Teilfläche mit dem entsprechenden Planwert als Waldrand, Waldsaum mittlerer Standorte (WRB) klassifiziert.

Die Biotope, die gegenüber der Ausgangssituation durch die Planung nicht verändert werden, werden mit ihrem zutreffenden Biotopwert bilanziert.

Für die geplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für den Waldrand werden eigenständige Vorschlagslisten generiert.

Der extern liegende 2. Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Bereich des Flurstückes

Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz:

Es werden Hinweise zum Umgang mit den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Auffüllungen und Ablagerungen mit Müll von Schützengräben und Unterständen gegeben. Diese wesentliche Zusammenfassung dieser Hinweise werden im Kapitel „Hinweise“ im Bebauungsplan benannt werden.

Fachbereich 3 Ordnung

Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz:

Der Bereich wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) Sachsen-Anhalt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Daher ist bei Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen, es wird daher empfohlen, Bereiche mit erdeingreifenden Maßnahmen (Tiefbauarbeiten) vorher auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 26. Juli 2012 vom Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Der Entwurf, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie umweltrelevante Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 lagen in der Zeit vom 15. August 2012 bis zum 18. September 2012 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus. Es wurden keine Hinweise seitens der Öffentlichkeit eingebracht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 6. August 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat mit Beschluss-Nr. 2012/111 zur Entscheidung vorgelegt und in der Stadtratssitzung am 14. November 2012 entschieden, das Ergebnis wird mitgeteilt.

8 Begründung der geänderten Festsetzungen

In diesem Kapitel werden die einzelnen geänderten Festsetzungen hinsichtlich ihrer Inhalte begründet und die Auswirkungen erläutert.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Ausweisung eines GI Gebietes

Im Rahmen der räumlichen Erweiterung des 1. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg wird für die überbaubaren Grundstücksflächen des Erweiterungsbereiches die Gebietskategorie „GI“ Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Damit entwickelt sich der Bereich im Rahmen der vorhandenen Nutzungen.

8.1.2 Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Baumassenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für den neu hinzukommenden Bereich des Industriegebietes wird mit 0,8 getroffen. Dieses ermöglicht den intensiven Gebrauch des Grundstückes und orientiert sich am innerhalb des Industrie- und Gewerbeparkes Burg üblichen Grundraster des Maßes der baulichen Nutzung. Vor dem Hintergrund der nicht vermehrbaren Fläche von Grund und Boden ist ein effektiver Umgang mit den für die gewerbliche Nutzung geeigneten und zur Verfügung stehenden Grundstücken geboten.

Die Baumassenzahl wird ähnlich wie in den anderen Baugebieten mit 7 festgesetzt.

8.1.3 Neufestlegung von Baugrenzen

Aufgrund veränderter Nutzungsansprüche wird am nördlichen Rand des Bestandsbetriebsgrundstückes die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze verlagert. Damit soll eine Flexibilisierung der Bebaubarkeit des Grundstückes erreicht werden, insbesondere soll damit auch eine Möglichkeit für das Anlegen einer Erschließungsfläche zur Anbindung des neu erweiterten Geltungsbereiches geschaffen werden. .

Im Übergangsbereiche zwischen Bestand und räumlicher Erweiterung wurden die bisher angeordneten Baugrenzen vor dem Hintergrund einer flexibleren Nutzung des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes neu festgelegt.

8.1.4 Festlegung von Lärmemissionskontingenten L EK_i aufgrund der vorliegenden Gesamtuntersuchung des Büros ECO-Akustik Barleben vom 01.02.2008 sowie Anpassung der Emissionskontingente L EK_i aufgrund der veränderten Größe des ausgewiesenen Gewerbegebietes

Gewerbegebiete und Industriegebiete sind vor allem als Standort belästigender und erheblich störender Betriebe geeignet, die, insbesondere bei den Industriegebieten, in anderen Baugebieten nicht zulässig wären. Das Plangebiet ergänzt sich mit den übrigen drei anderen Bauabschnitten zu einem großräumigen Komplex von Gewerbe- und Industriegebieten. In der Gesamtheit dieses Areals entstehen Lärmemissionen, die auf die in einiger Entfernung angrenzenden Wohnbauflächen und Wohngebiete im Bereich der Grabower Landstraße, aber auch andere schutzwürdige Objekte (Bereich Anhaltiner Straße oder Thomas-Müntzer-Straße) einwirken.

Aufgrund der vorhandenen Entfernung zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus des Industriegebietes erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Industriegebiete einen Immissionspegel von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße nachts zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich. Diese erfolgt über die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691: 2006/12 für Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den im Plangebiet zulässigen Lärm soweit, dass die Richtwerte der DIN18005 Bleiblatt 1 im Bereich der Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße unter Beachtung der Einschätzung einer bestehenden Gemengelage nicht überschritten werden. Die festgesetzten Werte basieren auf dem schalltechnischen Gutachten (Punkt 2.3 der Begründung). Die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen schränkt die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung am Standort ein, da einzelne Teilflächen fest mit den beschränkenden Werten verbunden werden. Um die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung zu erhöhen und den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten bei richtungsbezogenen Emissionen zugelassen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage einer gleichmäßigen Schallabstrahlung der Emissionsquellen in alle Richtungen. Für die Begrenzung ist damit der empfindlichste bzw. nächstgelegene Immissionsort maßgebend. Gerichtete Schallquellen, zum Beispiel Toröffnungen in Gebäuden, könnten so orientiert werden, dass der empfindlichste Immissionsort verschont wird. Dies kann zu einer Überschreitung der der Teilfläche zugeordneten Immissionskontingente an anderen Immissionsorten führen, ohne dass hier die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm erreicht werden.

Durch Zusatzkontingente von 3 dB(A) für einen Richtungssektor werden gerichtete Schallquellen zugelassen. Trotz der Zusatzkontingente werden die Richtwerte der TA-Lärm

an diesen Standorten jedoch nicht überschritten. Weiterhin wurde entsprechend der DIN 45691 eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt.

Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten. Dieser Beschränkung unterliegen auch bestehende Industriebetriebe im Falle von genehmigungsbedürftigen Änderungen baulicher Anlagen.

Um kleinere Änderungen von Betrieben weiterhin genehmigen zu können, auch wenn die für sie maßgeblichen Emissionskontingente im Bestand überschritten werden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Dieser unterliegt jedoch auch dem Verbesserungsgebot gemäß dem Stand der Technik, hierdurch wird eine Entschärfung bestehender Konfliktlagen ermöglicht. Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelästigungen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erfolgt im Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erforderlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Planung kann aufgrund ihrer geringen Größe im Vergleich zum übrigen räumlichen Geltungsbereich innerhalb der gesamtheitlichen Betrachtung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 1. Bauabschnitt für die Teilfläche 5 die Kontingente 70/55 (Tag/Nacht) empfohlen worden.

Ausgehend von der Regelung, dass sich aus diesen Kontingenten eine Lärmabgabe aus der Teilfläche 5 des 1. Bauabschnittes von max. 116,9 dB(A) tags und 101,9 dB(A) nachts ergibt, muss nunmehr die hinzukommende Teilfläche mit berücksichtigt werden.

Die Ausgangslage stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} je m^2 Grundstücksfläche in dB(A)

BA	TF _i	$L_{EK,i}$ tag	$L_{EK,i}$ nacht	$L_{WA,i}$ tag	$L_{WA,i}$ nacht
		[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	1	70	55	119,1	104,1
	2	66	51	113,0	98,0
	3	68	53	115,0	100,0
	4	65	50	109,9	94,9
	5	70	55	116,9	101,9
	6	65	50	107,8	92,8
	7	65	50	102,9	87,9



Ausgehend von der vorhandenen Größe der Teilfläche 5 mit 49.203 m² und der unter Berücksichtigung der wirksamen Anteile (GI-Fläche) der vergrößerten Geltungsbereichsfläche auf 31.641 m² vergrößerten Teilfläche 5 ergibt sich die erforderliche Reduzierung der Emissionskontingente für die Teilfläche TF 5 im BA 1 des IGP Burg wie folgt:

$$D = 10 * \log_{10} (\text{Fläche}_{\text{alt}}/\text{Fläche}_{\text{neu}})$$

$$D = 10 * \log_{10} (49.203/31.641)$$

$$D = 10 * \log_{10} (1,5550394)$$

$$D = -1,917$$

D.h. das neue Emissionskontingent (EK_{neu}) berechnet sich nach:

$$\text{EK}_{\text{neu}} = \text{EK}_{\text{alt}} + D$$

Für den Tagwert ergibt sich somit ein EK_{neu_tag} von 116,9 dB(A) + (-1,917) = 114,98 dB(A), für den Nachtwert ergibt sich ein EK_{neu_nacht} von 101,9 dB(A) + (-1,917) = 100,2 dB(A).

Aus dieser Berechnung ergeben sich für die neue, vergrößerte Teilfläche 5 folgende Werte für die festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel:

L _{EK,i Tag} dB(A)/m ²	L _{EK,i Nacht} dB(A)/m ²	L _{WA Tag} dB(A)	L _{WA nacht} dB(A)
68	53	115	100

Durch die hinzugekommenen Flächenanteile der Erweiterung senken sich die Emissionskontingente für die Teilfläche 5 ab, jedoch ist der (absolute) Emissionsbeitrag der Teilfläche 5 aufgrund der Flächenvergrößerung durch die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches erhöht.

8.1.5 Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im Industriegebiet nicht ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar §8, Rdnr.23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem vorgeschrieben wird, dass Betriebswohnungen nur eingeordnet werden dürfen, wenn sie selbst einen Lärmschutz nachweisen, der den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt. Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass diese zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.

8.1.6 Festsetzung von Pflanzgeboten

Die Erweiterungsfläche wird entsprechend den bisherigen grundsätzlichen Überlegungen folgend durch Pflanzgeboten zur freien Landschaft hin begrenzt. Damit sollen die Auswirkungen der Gebietserweiterung auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden. Dabei als Leitbild berücksichtigt werden die bisher verwendeten standortgerechten Arten und Sorten der neu anzupflanzenden Landschaftshecke.

Aufgrund der sich ergebenden Größe der neu ausgewiesenen Pflanzgebote und der durchgeführten Betrachtungen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist zum weiteren Vollzug des Bebauungsplanes

Daher wird die östliche und nördliche Planungsraumbegrenzung im Bereich der Erweiterung mit einem breiten Pflanzgebot abgegrenzt. Die nördliche Abgrenzung zur Bahnlinie hin sowie zum angrenzenden Industriegebietsbereich wird ebenfalls durch Pflanzgebote begrenzt.

Weitere Pflanzgebote sind von dem bereits vorhandenen Betriebsgrundstück auf das neue Industriegebiet verlagert worden.

Für die flächigen und linienartigen Pflanzgebote zur Randeingrünung und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gesonderte Vorschlagslisten im Bebauungsplan vermerkt. Diese Vorschlagslisten orientieren sich an den Standortbedingungen und der Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen. Dabei wurden die Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zu Einheimischen Gehölzen berücksichtigt.

Diese Vorschlagslisten werden wie folgt gestaltet:

Vorschlagsliste 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*); Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Craetagus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wild-Birne (*Pyrus pyraster*), Traubeneiche (*Quercus petrea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Smabucus nigra*), Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),

Vorschlagsliste 2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M3 mit Flächen für die Waldaufforstung im Bereich des Corneliuswerkes

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*); Traubeneiche (*Quercus petrea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)

Vorschlagsliste 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M2 mit Flächen des neuen Waldrandes

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Craetagus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petrea*),

8.1.7 Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zur zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Anpflanzung des neuen Waldrandes im räumlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird als Maßnahme M 3 sowie die Festlegung der A/E-Maßnahme zur Anpflanzung des neuen Waldes als Maßnahme M 2 werden als Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Damit sind beide Teilflächen auf die Neuschaffung von Biotopen ausgerichtet.

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfleg und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch flächendeckendes Anpflanzen von Jungpflanzen der Vorschlagsliste 2 ein artenreicher Laubmischwald zu entwickeln.

8.1.8 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Die bereits im Rahmen der noch laufenden 4. Änderung des Planentwurfes eingebundene Ausschlusswirkung von Einzelhandelsbetrieben soll ebenso auch für die Erweiterungsfläche gelten. Durch die Plandarstellung innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches über den gesamten 1. Bauabschnitt wird diese bereits vorhandene

textliche Festsetzung in den Erweiterungsbereich mit hineingetragen und entfaltet an dieser Stelle ihre Ausschlusswirkung.

9 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.1 Der Zustand von Natur und Landschaft innerhalb des Betrachtungsbereiches

Für die Bearbeitung der Thematik der Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf einen kleineren Teilbereich des Bebauungsplanes geschaut (Betrachtungsbereich), in dem die Erweiterungen des Plangebietes und die internen Veränderungen des bereits beplanten Bereiches tatsächlich stattfinden. Die restliche Fläche des Bebauungsplanes bleibt hinsichtlich der planungsrechtlichen Kennzahlen und Nutzungsarten unverändert.

Die Einschätzungen und Beurteilungen der Biotope erfolgte durch Begehung und Beurteilung durch den Verfasser. Das Bildmaterial aus der Begehung ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung zusammengefasst.

Dieser Planausschnitt ist auf der nachfolgenden Seite abgebildet. Hierbei ergeht die Einschätzung aufgrund der entsprechenden Bestandsaufnahmen. Die Anwendung des Biotopwertemodells Sachsen-Anhalt ergab für die Ausgangssituation folgende Ergebnisse:

Fläche des betrachteten Planbereich in m² vor Planänderung

Nr.	Nutzung	Beschreibung	Code	Biotopwert	Flächengröße m ²	Punkt-wert
Baugebiet						
①	Gewerbegebiet (GE),	Fläche, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8) 49.148 m ² x 0,8 = 39.319 m ²	BI	0	39.319	0
②	Planzgebot im Baugebiet	Festsetzungen zum Anpflanzen einer Hecke als Gebüsch trocken-warmer Standorte (3.410 m ² + 2.045 m ² = 5.455 m ²)	HTA	21	5.455	114.555
	nicht überbaubar	Beet/Rabatte (Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd) 49.148 m ² -39.319 m ² -5.455 m ² = 4.374 m ²	PYA	6	4.374	26.244
Teilsumme					49.148	140.799
öffentliche Grünfläche						
③	befestigte Fläche am Kiefernweg	Pflasterfläche (Rechteckpflaster)	VWB	3	245	735
④	Heckenanpflanzung	angepflanzte Strauchhecke in Breite von ca. 3 m aus überwiegend einheimischen Arten	HHa	18	768	13.824
⑤	Grünfläche über Versorgungsleitungen	Beet/Rabatte (Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd)	PYA	6	1.318	7.908
Teilsumme					2.331	22.467
Ackerfläche						
⑥	Ackerland Intensiv-Nutzung	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (derzeit als Stilllegungsfläche genutzt)	AI	5	33.254	166.270
Teilsumme					33.254	166.270
Waldfläche						
⑦	Mischbestand Nadelholz-Laubholz	Kiefern-Monostrukturierter Wald, mit Unterholzeinsprengsel und Beschädigungen (Fahrspuren) einschl. Feldweg abzgl. 2 WP wegen Alter ⁴⁾ Bewertungsmodell	XGV	17	19.113	324.921
Teilsumme					19.113	324.921
Summe betrachteter Planbereich					103.846	654.457

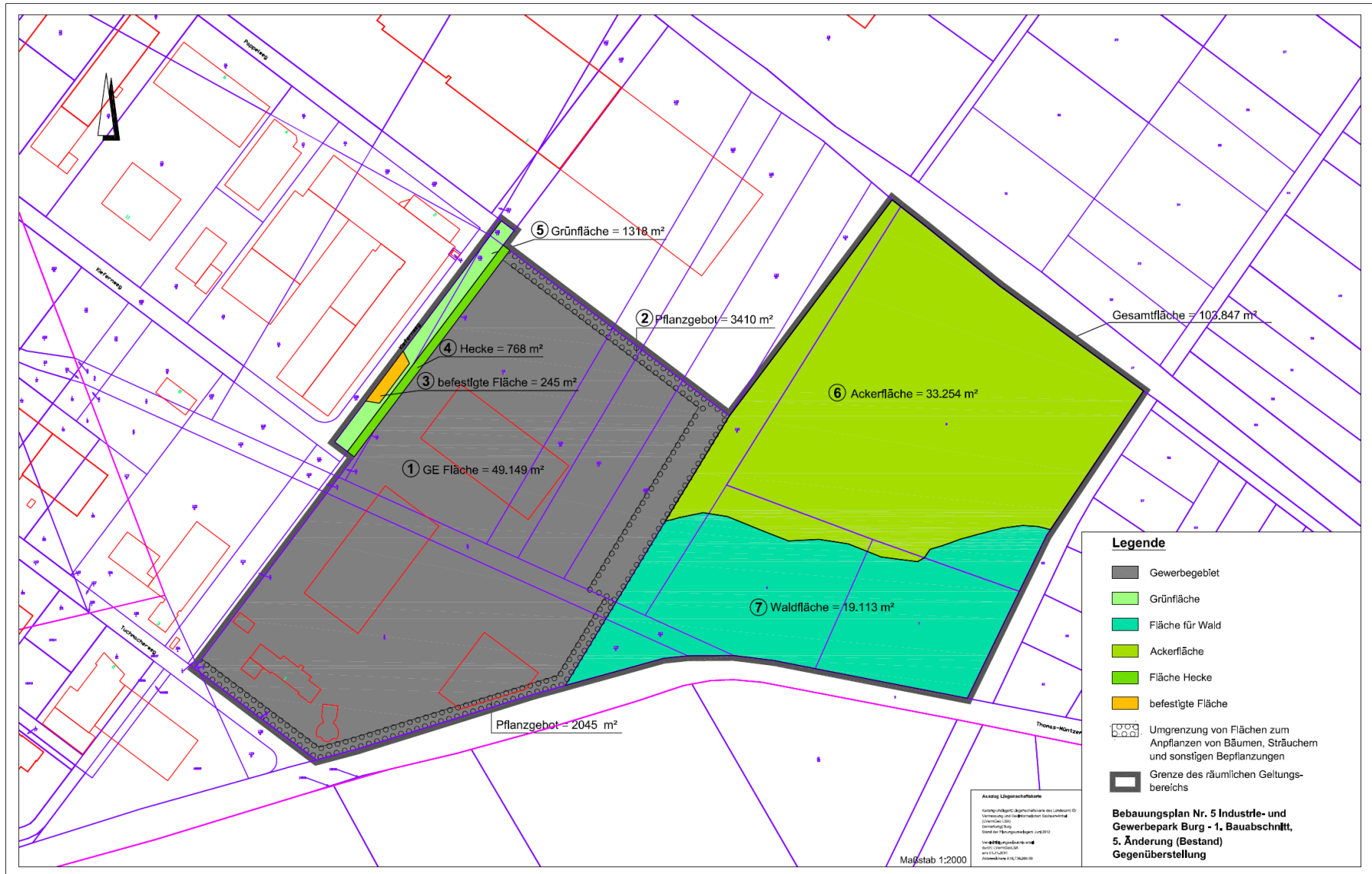
Diese Einstufung beruht auf dem Grundsatz, dass die Kennzahlen und festgesetzten Nutzungen für die weiteren Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes nicht verändert wurden. Betrachtet wurden lediglich die zu erwartenden Veränderungen innerhalb des Erweiterungsbereiches und des erweiterungswilligen Gewerbegrundstückes mit den dort vorgesehenen Veränderungen (Anordnung der Planzgebote).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt
 5. Änderungsverfahren

Fassung vom: November 2012

Stand: Satzung

Darstellung der Flächen und Biotope Biotopwertigkeiten im Ausgangszustand der Planung.

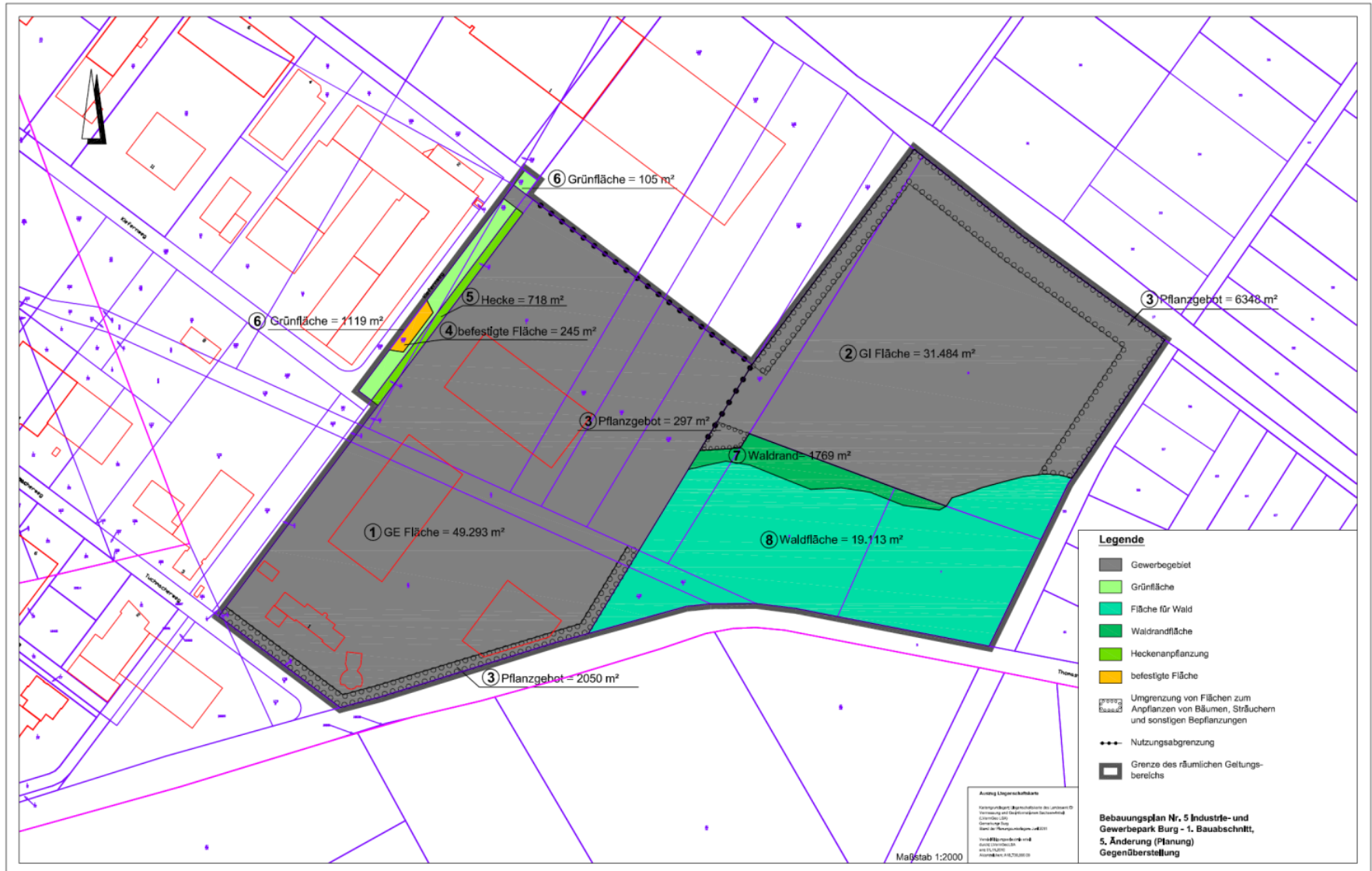


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt
5. Änderungsverfahren

Fassung vom: November 2012

Stand: Satzung

Nebenstehend die Darstellung der Flächen und Biotope Biotopwertigkeiten im Planungszustand nach Umsetzung der der Planung. Die Analyse der mit der Bauleitplanung einhergehenden veränderten Nutzung der Flächen wird im Bild ablesbar:



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt
5. Änderungsverfahren**

Fassung vom: November 2012

Stand: Sitzung

Die Analyse der veränderten Nutzung nach dem Biotopwertmodell innerhalb des Betrachtungsbereiches ergibt folgende Übersicht:

Fläche des betrachteten Planbereich in m² nach Planänderungsinhalt (Änderung zum Entwurf)

Nr.	Nutzung	Beschreibung	Code	Planwert	Flächengröße m ²	Punkt-wert
Baugebiet						
①	Gewerbegebiet (GE) davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	Fläche, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8) (49.293 m ² + 95 m ²) = 49.388 x 0,8 = 39.510 m ²	BI	0	39.510	0
②	Industriegebiet (GI) davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8)	Fläche, davon 80 % bebaubar (GRZ 0,8) 31.484 m ² x 0,8 = 25.187 m ²	BI	0	25.187	0
③	davon Planzgebot im Baugebiet GE	Festsetzungen zum Anpflanzen einer Hecke - Gebüsch trocken-warmer Standorte (2.050 m ² + 6.348 m ² + 297 m ² = 7.816 m ²)	HTA	17	8.695	147.815
	nicht überbaubar	Beet/Rabatte *) Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd (49.293 -39.510 m ² = 9.783 m ²) + (31.484m ² - 25.187 m ² = 6.297 m ²) = 16.080 m ² - 8.695 m ² = 7.385 m ²	PYA	6	7.385	44.310
Teilsumme					80.777	192.125
öffentliche Grünfläche						
④	befestigte Fläche am Kiefernweg	Pflasterfläche (Rechteckpflaster)	VWB	3	245	735
⑤	Heckenanpflanzung	vorhandene, angepflanzte Strauchhecke in Breite von ca. 3 m aus überwiegend einheimischen Arten	HHA	18	718	12.924
⑥	Grünfläche über Versorgungsleitungen	Beet/Rabatte (Einschätzung aufgrund der regelmäßigen Mahd) (1.119 m ² + 105 m ² = 1.224 m ²)	PYA	6	1.224	7.344
Teilsumme					2.187	21.003
Waldfläche						
⑦	neue arrundierte Waldfläche als stufiger Waldrand mit einheimischen Gehölzen	Waldrand, Waldsaum mittlerer Standorte (neue Randbepflanzung mit einer Laubholzhecke mit einheimischen Arten in abgestufter Form mit Forstqualitäten)	WRB	20	1.769	35.380
⑧	Mischbestand Nadelholz- Laubholz	Mischbestand Nadelholz-Laubholz mit einheimischen Baumarten und Beschädigungen (Fahrspuren) sowie Anteile an Feldwegen	XGV	17	19.113	324.921
Teilsumme					20.882	360.301
Summe betrachteter Planbereich					103.846	573.429

In dieser Übersicht und innerhalb der Gegenüberstellung ergibt sich aufgrund der durchgeführten Untersuchungen (Begehung) und Einschätzungen (Bewertung) ein nach Ansicht der Stadt Burg ausreichend detailliertes Bild bei der Betrachtung der Belange des Naturschutzes.

Somit ergibt der direkte Vergleich der beiden Planungssituationen den Stand, dass zwischen der Bewertung der Bestandssituation vor der Planänderung und der zukünftigen Plansituation ein Bewertungsdefizit von 654.457 – 573.429 = 81.028 Wertpunkten besteht.

Damit sind die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen. Dieses führt zwangsläufig zu der Überlegung, in welchem Umfang und mit welchen Inhalten die Herbeiführung des Ausgleichs umgesetzt werden kann. Hierbei hat sich die Stadt Burg mit dem Inhaber des erweiterungswilligen Betriebes verständigt und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungs- und Durchführungskosten einschl. der Durchführung der Maßnahme über die Stadt Burg vereinbart. Als Grundsatz wurde vereinbart, dass dem externen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft der Vorrang gegeben wird. Daher wurde der zweite Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt und innerhalb der Planung verankert.

Somit ist folgende Vorgehensweise anzustreben:

Aufforstung von undifferenzierter intensiv genutzter Ackerfläche (AI mit 5 WP/m²) im Bereich des Flurstücks 207/1 in der Flur 14 (Eigentümer: Stadt Burg) der Gemarkung Burg mit einem mitteleuropäischen naturnahen Flachland Kiefernwald (WKA) mit 18 WP/m² Planwert ergibt bei einem ausgleichendem Wertpunktedefizit in Höhe von 81.028 Wertpunkten und einer Aufwertungsdifferenz 13 WP/m² eine aufzuforstende Fläche von **6.233 m²**.

Zugleich soll der erweiterungswillige Betrieb als Verursacher der Eingriffe in Natur und Landschaft ebenfalls noch die Durchführung der Anpflanzung des neuen Waldrandes finanziell absichern. Hierzu wird eine weitere Vereinbarung zwischen dem Inhaber des erweiterungswilligen Betriebes und dem Eigentümer des betreffenden Flurstückes erforderlich. Die Stadt Burg wird den Abschluss dieser Vereinbarung unterstützend begleiten.

Daher wird vorgeschlagen, einen adäquaten Geldbetrag zu ermitteln, der seitens des sich erweiternden Unternehmens gezahlt werden soll, mit dem die Stadt Burg externe Maßnahmen durchführen kann. Dieser Vorgang wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart und letztlich in Verantwortung der Stadt Burg durchgeführt. Die handelnden Akteure schließen dazu vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag. Hierbei dient als Maßstab der Bemessung der durch den Vorhabenträger zu tragenden Durchführungskosten die nachstehende Kostenkalkulation (Durchführungskosten) für die Durchführung der Erstaufforstung auf dem Flurstück Nr. 207/1 der Flur 14. Der Kostenkalkulation liegen die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Burg vom 25. Oktober 2001 i.V. mit den Richtwerten der Förderrichtlinie Forst LSA – Rd.Erl. des MLU vom 30.07.2007 zu Grunde. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, dass der nachstehende Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des § 7 der o.g. Satzung mit der Zahlung nach Abs. 4 abgelöst wird. Die Kosten für die Durchführung der Maßnahme M2 Waldaufforstung ergeben sich wie folgt:

Ermittlung Zahlbetrag zur Durchführung von externen A/E Maßnahmen

Maßnahme M 2 Aufforstung von undifferenzierter intensiv genutzter Ackerfläche (AI mit 5 WP/m ²) im Bereich des Flurstücks 207/1 in der Flur 14 (Eigentümer: Stadt Burg) der Gemarkung Burg mit einem mitteleuropäischen naturnahen Flachland Kiefernwald (WKA) mit 18 WP/m ² Planwert und einer Aufwertungsdifferenz 13 WP/m ² auf einer Fläche von 6.233 m² .			
Vorgänge	Einheit	Kosten/Einheit	Teilsumme in €
Baustelleneinrichtung	psch.	1.500,00	1.500,00
Bodenvorbereitung	6.233	0,75	4.674,75
Anpflanzung Waldfläche 1 Pflanzen/m ² Fläche	6.233	0,40	2.493,20
Zäune und Tore (Grundstück ca. 520 m lang, es ergibt sich eine Fläche von ca. 12 m x 520 m)	1.064	4,65	4.947,60
Anwuchspflege	6.233	0,10	623,30
Planungskosten	pauschal	1.500,00	1.500,00
Zwischensumme			15.738,85
zzgl. 19 % MwSt			2.990,38
		Summe in €	18.729,23
Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme wurden ermittelt anhand der Kosten für die Durchführung der Maßnahme "Aufforstung einer Waldfläche" bei der Erweiterung des IV. BA IGP.			

Im Weiteren übernimmt der erweiterungswillige Betrieb die Kosten für die Herstellung des neuen gestuften Waldrandes auf den Flurstücken 6 und 7 der Gemarkung 34 der Stadt Burg.

Ermittlung Zahlbetrag zur Durchführung von externen A/E Maßnahmen

Maßnahme M 3
Anlegen eines stufigen Waldrandes auf den Flurstücken 6 und 7 (teilweise) der Flur 34 der Gemarkung Burg , im Ausgangszustand undifferenzierter intensiv genutzter Ackerfläche (AI mit 5 WP/m²) mit einem Waldrand trockenwarmer Standorte (WKA) mit 20 WP/m² auf einer Fläche von **1.769 m²**.

Vorgänge	Einheit	Kosten/Einheit	Teilsumme in €
Baustelleneinrichtung	psch.	2.000,00	1.500,00
Bodenvorbereitung	1.769	0,75	1.326,75
Anpflanzung Waldrandfläche 2 Pflanzen/m ² Fläche	1.769	0,80	1.415,20
Zäune und Tore (Umfang des neu anzulegenden Waldrandes, grafisch ermittelt)	333	4,65	1.548,45
Anwuchspflege	1.769	0,10	176,90
Planungskosten	pauschal	1.000,00	1.000,00
Zwischensumme			6.967,30
zzgl. 19 % MwSt.			1.323,79
		Summe in €	8.291,09

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme wurden ermittelt anhand der Kosten für die Durchführung der Maßnahme "Aufforstung einer Waldfläche" bei der Erweiterung des IV. BA IGP.

In der Gesamtheit ergibt sich eine durch den erweiterungswilligen Betrieb zu übernehmende Summe in Höhe von 18.729,23 € + 8.291,09 € = **27.042,63 €**.

Diese Summe wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Zahlung an die Stadt Burg vereinbart, die diese Mittel für die Durchführung dieser Maßnahme nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Burg entsprechend der Planungsziele zu verwenden hat.

Somit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen ausgeglichen.

Damit sind weitere Überlegungen und Strategien zur Umsetzung von Maßnahmen nicht mehr erforderlich.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet:

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	●			positive Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, es werden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Erweiterungsmöglichkeiten für die Entwicklung von Gewerbebetrieben geschaffen
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben getroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		●		Auswirkungen auf Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege), da aufgrund der Hinweise auf das archäologische Kulturdenkmal „Brandgräberfeld“ innerhalb des Plangebietes sich eine Betroffenheit zeigt, über eine Sondage wird die Situation untersucht und ggf. konkretisiert. Schutz des Landschaftsbildes durch umfangreiche Pflanzgebote
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	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		●		keine negativen Auswirkungen, da Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen wieder ausgeglichen werden
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte sowie ausreichender Abstand zu diesen Schutzgebieten
Nr. 7 c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt
5. Änderungsverfahren

Fassung vom: November 2012

Stand: Satzung

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	●			Durch den Einsatz der Lärmemissionskontingente wird das Lärmaufkommen zukünftig reguliert.
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte, Berücksichtigung des Landschaftsplanes Burg ist gegeben
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	●			Die Belange der Wirtschaft werden durch eine Reduzierung von Festsetzungen und den Abbau von die Entwicklung hemmenden Festsetzungen und den dadurch entstehenden Freiraum für Entwicklungen innerhalb des Bestandes gefördert. Im Rahmen der neuen Flächenausweisung ergeben sich quantitative Wachstumspotenziale.
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			●	negative Auswirkungen, da geringfügiger Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche, jedoch geringe Bodenwertzahlen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	●			Die Entwicklung der Betriebe wird gefördert, dadurch bestehen Chancen zur betrieblichen Weiterentwicklung, mit positiven Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt.
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		●		keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte

Die Auswirkungen auf einzelne Belange werden nachfolgend ausführlicher behandelt.

10.1 Wirtschaft

Die mit den entsprechenden Inhalten versehenen geänderten Festsetzungen berühren verschiedene Belange, die hinsichtlich ihrer Einschätzung und Wertung untereinander und gegeneinander gem. § 1 (6) BauGB gerecht abgewogen werden müssen.

Die räumliche Erweiterung des Plangebietes ermöglicht eine tatsächliche quantitative Erweiterung des Industriegebietes. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Zufahrt über den Kiefernweg auf das Betriebsgrundstück verbessert die Erschließungsbedingungen des Betriebsgrundstückes. Die Flexibilisierung der Pflanzgebote ermöglichen eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke.

Somit werden die die wirtschaftlichen Belange sehr positiv berührt und geben die Möglichkeit neue Investitionen im Unternehmensbestand durchzuführen.

Die Stadt Burg ordnet den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (5) Nr. 8 BauGB) eine sehr große Wichtigkeit zu.

10.2 Denkmalschutz

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein dokumentierter archäologischer Fundplatz, der ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DmSchG LSA darstellt. Dieser Fundplatz liegt innerhalb des Waldgebietes am südöstlichen Planungsrand. Er ist allerdings nicht mit Sicherheit einzugrenzen, sodass sich ein Vermutungsbereich ergibt.

Die vermutete Ausdehnung dieses Fundplatzes erstreckt sich über den vorhandenen Wald, der zur Erhaltung als Waldfläche festgesetzt ist, über den neu zu schaffenden Waldrand (Maßnahme zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden) sowie zu Teilen in die überbaubare Grundstücksfläche (Industriegebiet).

Dieser Fundplatz soll im Rahmen einer Sondage, die unter Federführung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie stattfindet hinsichtlich seiner Ausdehnung in die durch Veränderungen im oberen Bodenbereich betroffenengebiete des Bebauungsplanes hin untersucht werden. Hierzu wird diene entsprechende Maßnahme inhaltlich und organisatorisch vorbereitet, die finanziellen Aufwendungen dafür liegen beim erweiterungswilligen Unternehmen.



Der tatsächliche Umfang der Öffnung der Sondagestreifen ergibt sich nach den Entscheidungen durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie vor Ort während der Durchführung.

Die Durchführung der entsprechenden Arbeiten ist genehmigungspflichtig, eine entsprechende Genehmigung wird nach Beendigung der Vorbereitungen und Abstimmungen beantragt.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Ausstrahlung des dokumentierten Fundplatzes in den Bebauungsplanbereich und stellt die durchzuführenden Sondagestreifen dar.

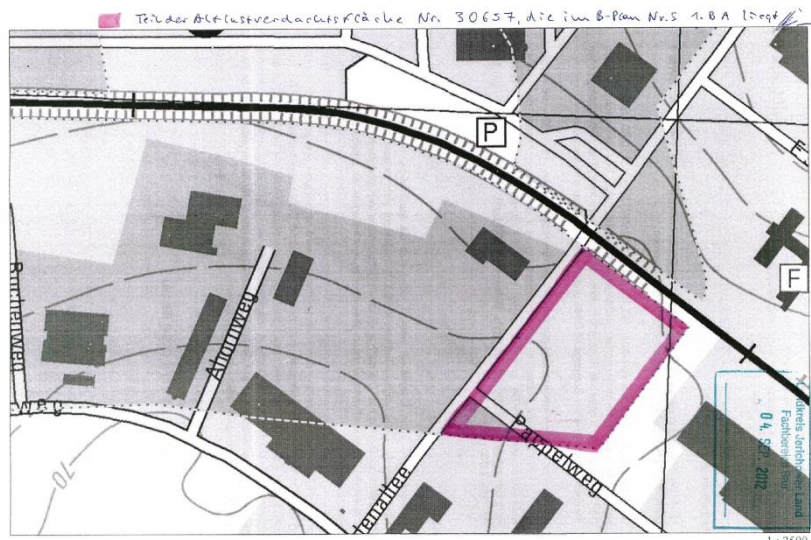


10.3 Altlastenverdacht

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergaben sich Hinweise auf die Darstellung/Übernahme einer Altlastenverdachtsfläche (Flächennummer 30657). Dies besteht aus lokalen Müllverfüllungen von ehem. Schützengräben und Unterständen. Eine Einstufung als Altlast und somit als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, muss dieser Standort nach dem bisherigen Erkenntnistand nicht eingestuft werden. Bei der Beantragung konkreter Bauvorhaben in diesem Abschnitt des Bebauungsplanes muss in den Antragsunterlagen dargestellt werden, wie die Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung der Auffüllungen erfolgen soll. Gleiches gilt für Erschließungsarbeiten.

Nach dem Abschluss der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten hat der Bauherr dem Landkreis Jerichower Land den Nachweis vorzulegen, ob, wie und welche Verfüllungen im Baubereich aufgenommen und wie diese entsorgt worden sind.

Die nebenstehende Skizze kennzeichnet den nach den vorliegenden Erkenntnissen von den Verfüllungen betroffenen Bereich.



10.4 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (5) Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (5) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich dieser Planung

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserabführung sowie einen
- ausreichenden Feuerschutz.

Durch die beabsichtigte Planänderung sind diese Belange nicht berührt. Die Bereiche, die mit dieser Planänderung in den Industrie- und Gewerbepark einbezogen werden, sind über die vorhandene Erschließungslösung und das vorhandene Betriebsgrundstück mit der öffentlichen Erschließung verbunden. In öffentliche Erschließungssysteme oder technische Erschließungen muss nicht investiert werden.

Hinsichtlich der Führung von Fernmeldekabeln hat sich aus dem Beteiligungsverfahren der Hinweis ergeben, dass vor der Aufnahme von Bautätigkeiten, insbesondere im Bereich des Tuchmacherweges und der Thomas-Müntzer-Straße der bauausführende Betrieb mit der Deutschen Telekom AG in Verbindung setzen muss, um die Lage der Fernmeldekabel verbindlich abzustimmen.

Für die Herstellung der notwendigerweise zusätzlichen Grundstückszufahrt im Bereich des Kiefernweges muss durch den erweiterungswilligen Betrieb zur Klärung der Belange der durch die Grundstückszufahrt zu überbauenden Gasdruckleitung vor der Durchführung von Erschließungsarbeiten der Umgang mit der vorhandenen Gasleitung mit dem Leitungseigentümer Stadtwerke Burg Energienetze GmbH, abgestimmt werden. Die entsprechende Stellungnahme der Stadtwerke Burg Energienetze GmbH vom 9.8.2012 einschl. der zugehörigen Anlage werden dem erweiterungswilligen Betrieb zur Verfügung gestellt.

10.4.1 Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist das durch den Landkreis Jerichower Land mit der Entsorgung der Abfälle beauftragte Unternehmen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist die Stadt Burg, sie hat diese Aufgabe dem Wasserverband Burg übertragen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes ist nicht erforderlich.

Durch die vorgesehenen Planänderungen ergeben sich auf diese Belange keine Auswirkungen.

10.5 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Die vorgesehenen Änderungen der Planung bewirken nach Ansicht der Stadt Burg im Wesentlichen keine negativen Veränderungen der Wirkungsweise und der Bewertung der naturschutzrechtlichen Belange.

Die bei der Neuausweisung von Flächen zu erwartenden Versiegelungen der bisher nicht in diesem Plan zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Pflanzgebote weitgehend ausgeglichen.

Die Veränderung der Anordnung von Pflanzgeboten, die sich aus technologischen oder logistischen Gründen ergeben können, sind ggf. mit Auswirkungen auf die Biotopstruktur innerhalb der Pflanzgebotsflächen verbunden. Hier kann es zu Unterbrechungen, Ausdünnungen und Veränderungen von Zuschnitten dieser Fläche kommen. Neuangelegte Flächen können aufgrund ihrer vereinzelter Lage nicht mehr umfassend an der Biotopverbundwirkung teilnehmen.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft haben nach Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ergeben, dass ein Defizit der ermittelten Wertpunkte vorhanden ist. Daher wurde eine externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zur Durchführung einer Waldanpflanzung auf einem städtischen Flurstück entwickelt.

11 Auswirkungen auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer. Dabei können herausgestellt werden:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes und der Fortführung der ausgeübten Nutzung,
- die Möglichkeit besteht, die Entwicklung auf den Grundstücken zu befördern durch eine flexiblere Handhabung der überbaubaren Grundstücksfläche sowohl mit Sicht auf die Anordnung von Nutzungen als auch auf die Verlagerung von Pflanzgeboten,
- die höhenteknische Entwicklung nunmehr nicht mehr abschließend geregelt ist durch ein festes Maß der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Einschränkend auf die zukünftige Entwicklung wirkt die Regulierung bei der Begrenzung der Lärmemissionen. Hierbei ist jedoch zu betonen, dass sich aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes und der Berücksichtigung von schützenswerten Nutzungen sich diese Regulierungen ergeben. In die vorhandene Gebietskategorie wird nicht maßgeblich eingegriffen, damit verbleibt es bei den im Wesentlichen möglichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes.

Es kann hier zusammenfassend festgestellt werden, dass eine überwiegend negative Betroffenheit der Belange der privaten Grundstücke seitens der Stadt Burg durch die gesamten Planänderungsziele nicht erkennbar ist.

12 Abwägung der Privaten und Öffentlichen Belange in der Vorentwurfsphase

Beim vorliegenden Planänderungsverfahren steht die weitere Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Burg im Allgemeinen, hier jedoch die Entwicklung im 1. Bauabschnitt im Besonderen im Vordergrund. Die Erhöhung vorhandener Baurechte sind Grundanliegen der Planänderung.

Durch den Bebauungsplan werden derzeit erkennbar keine privaten Belange nachhaltig bzw. überwiegend negativ berührt.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Bebauungsplan voraussichtlich beeinträchtigt, die dafür erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung festgesetzt und durch die Grundstückseigentümer durchgeführt. Insbesondere der erweiterungswillige Gewerbebetrieb wird zur Finanzierung der E/A Maßnahme „Neugestaltung eines Waldrandes“ auf der Fläche M2 sowie der externen E/A Maßnahme „Waldaufforstung“ auf der Fläche M 3 herangezogen. Hierbei erfolgt der Ausgleich dieser Belastung durch die Ausgestaltung von Baurechten auf dem Erweiterungsgrundstück.

Die aus dem Eigentum heraus resultierenden privaten Belange werden durch das Planänderungsverfahren grundsätzlich positiv berührt, da sich aufgrund der Änderungen im Plan die Möglichkeiten der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke erhöhen.

13 Durchführung des Bebauungsplanes

13.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Aufgrund des hohen Grades an infrastruktureller Versorgung, der im Plangebiet erreicht ist, bedarf es keiner weiteren öffentlichen Maßnahmen in diesem Gebiet. Lediglich im Bereich des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes sind Grundstücksanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser und Gas erforderlich herzustellen. Dieses sind jedoch Kosten, die durch den Abschluss entsprechender Vereinbarungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem jeweiligen Versorgungsunternehmen geregelt werden.

Weitere Kosten ergeben sich für den erweiterungswilligen Betrieb für die Durchführung der ihm zuzuordnenden Eingriffe in Natur Landschaft. Diese werden mit Inkrafttreten der Planung möglich, er ist der davon Begünstigte. Die Erklärungen zur Übernahme innerhalb eines noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages ist die gängige Praxis bei der Abstimmung zwischen Kommunen und erweiterungswilligen Gewerbebetrieben, wenn die Kommune aufgrund ihrer Haushaltslage nicht selbst handeln kann.

Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass der Betrieb diese Vorbereitungen, Planung und Durchführung sowie die Gewährleistung von sich aus umsetzt.

Die Kosten für die voraussichtlich erforderlich werdende Sondage werden ebenfalls von dem erweiterungswilligen Betrieb zu übernehmen sein. Die Stadt Burg beschränkt sich hierbei auf eine koordinierende und vorbereitende Tätigkeit.

14 Flächenbilanz

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenübersicht B-Plan Nr. 5 / 1. BA IGP Burg / 5. Änderung

Nutzungsart		v.H.	Fläche in m ²
GI	Industriegebiet	30	112.046
	davon: Pflanzgebot (Entwicklung Hecke Einfriedung)		14.388
GE	Gewerbegebiet	54	205.143
	davon: Pflanzgebot (Entwicklung Hecke Einfriedung)		20.851
V	Straßenverkehrsfläche	7	26.845
öG	öffentliche Grünfläche	2	6.206
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
M 1	Entwicklung von Sandmagerrasenbiotopen auf der Fläche M1	2	8.529
M 2	Aufforstung eines Laubmischwaldes auf externer Fläche M 2		6.233
W	Waldfläche	5	20.429
M 3	davon: Anlegen eines stufigen Waldrandes auf der Fläche M3		1.769
	Größe des Geltungsbereiches	100	379.198

TEIL B Umweltbericht

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens	2
1.1	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.2	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	2
1.4	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	6
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	6
2.1.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	6
2.1.2	Schutzgut Boden	7
2.1.3	Schutzgut Wasser	7
2.1.4	Schutzgut Artenschutz und Biotope	8
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
2.1.6	Schutzgut Klima, Luft	9
2.1.7	Schutzgut Mensch	9
2.1.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3.	Ergänzende Angaben	13
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziele für die beabsichtigte 5. Änderung des 1. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg sind:

- Festsetzung eines Industriegebietes (GI) im Sinne des § 9 der BauNVO,
- Sicherstellung einer weiteren Möglichkeit der Erschließung des vorhandenen Baugrundstückes vom Kiefernweg durch partielle Überplanung einer öffentlichen Grünfläche mit einer gewerblichen Baufläche,
- Festsetzung von GRZ und BMZ im bisher erfolgten Sinne innerhalb der bereits vertretenen Bandbreite,
- Verlagerung bereits festgesetzter Pflanzgebote,
- Anordnung von Pflanzgeboten im Erweiterungsbereich mit der Konsequenz der Auslagerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einen extern gelegenen weiteren räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- Anpassung und Festlegung von Lärmemissionskontingenten L_{EKi} aufgrund der vorliegenden Gesamtuntersuchung des Büros ECO-Akustik Barleben vom 01.02.2008 für den im Rahmen der Erweiterung hinzugekommenen Bereich,
- Übernahme der üblichen Festsetzungen (u.a. der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der räumlichen Erweiterung).

Diese Festsetzungen zielen auf eine räumliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg sowie eine effektivere Nutzung vorhanden Baugrundstücke ab.

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die hauptsächliche Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- die Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO auf einer Erweiterungsfläche des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 52.368 m² mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 7;
- die Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Anpflanzung einer Landschaftshecke für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebietes
- im Weiteren sind Verlagerungen und Umwidmungen von Flächen (Pflanzgebotsflächen, Grünflächen) innerhalb des vorhandenen Betriebsgrundstückes erfolgt,
- sowie textliche Festsetzungen geändert worden.

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Flächenbedarf ist nachfolgend angeführt.

Plangebietserweiterung	52.368 m ²
Industriegebiet	31.484 m ²
davon Pflanzgebot als Landschaftshecke	6.645 m ²
Neueinordnung von vorhandenen Waldflächen einschl. deren Erweiterung um den neuen Waldrand	20.882 m ²
externe A/E Maßnahme M2 Aufforstung Waldfläche	6.233 m ² .

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Betriebs- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen oder Luftschadstoffe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen betrieblichen Lärmemissionen und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte, ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten, allgemeine Einschätzung zu Möglichkeiten der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

Hinweis:

Der Bebauungsplan regelt aufgrund seiner ausschließlichen Zuständigkeit für die Bodennutzung allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens durch Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB. Die ggf. anlagenbedingten Auswirkungen sind nicht Gegenstand der im Bauleitplanverfahren vorzunehmenden Untersuchungen, da eine konkrete Anlage nicht Gegenstand der Prüfungen ist. Sie sind Gegenstand der Prüfung im (ggf. immissionsschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren für die konkrete Anlage.

Schutzgut Artenschutz und Biotop

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan der Stadt Burg spricht für den räumlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg keine Empfehlungen aus. Lediglich für den Feldweg, der in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verläuft, wird eine Empfehlung zur Gestaltung (Anpflanzung von wegbegleitenden Bäumen bzw. Hecken) ausgesprochen.

Art der Berücksichtigung:

Eine Kartierung der Biotoptypen im gesamten Plangebiet ist nicht erforderlich, da die Lage des Erweiterungsbereiches räumlich eng und klar abgegrenzt und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstruktur eindeutig bestimmbar ist. Dieser Bereich wurde untersucht und bearbeitet. Die neue gewerblich nutzbare Fläche wird durch Pflanzgebote zur Bildung einer Landschaftshecke zum übrigen Landschaftsraum abgegrenzt.

Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2008), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Laut Karte 3 (Boden) des Landschaftsplanes sind im Plangebiet überwiegend anthropogene Böden. Aufgrund der Zielsetzung der Herstellung des Plangebietes als Ackerfläche geht der Landschaftsplan von einer Bestandswahrung hinsichtlich der Bodenfunktion im Plangebiet aus.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, Kompensation der Belange des Bodenschutzes durch Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ist gegeben,

Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Verordnung Anlagen Wassergefährdender Stoffe (VAwS Sachsen-Anhalt)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag,

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Regenrückhaltebeckens verläuft der Fliegergraben als Gewässer II. Ordnung. Funktional ist er durch diese Planänderung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan Burg (1996) als grundwassernaher Standort kartiert. Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 Meter. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – vom April 2005 nachzuweisen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet klimatisch nicht beurteilt. Die das Gebiet östlich in einiger Entfernung umschließenden Waldgebiete fungieren als Frischluftentstehungsgebiete. Die Niederungen des Fliegergrabens und anschließend das Tal der Ihle stellen ein zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet dar und wirken als ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als geringwertig. Die Siedlungsränder des Plangebietes und des angrenzenden übrigen Industrie- und Gewerbeparkes sind als unzureichend eingebunden deklariert. Dieses versteht sich aufgrund der unzureichenden Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Anpflanzung (Ortsrand) in den vorliegenden Bebauungsplänen für den Industrie- und Gewerbepark Burg.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet, Schutz des Landschaftsbildes durch Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß §9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenden Schutzgebiete sind:

Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“
Dieses Schutzgebiet liegt 1,9 km südwestlich des Bebauungsplanes.

FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"

Dieses zusätzlich als NSG-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 4,9 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“, ca. 6,9 km östlich des Plangebietes

Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5,6 km nordwestlich des Plangebietes

Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 5,7 km westlich des Plangebietes

Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 7,8 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind zu kleinflächig, um erhebliche Auswirkungen auf die vorgenannten, weiter entfernten FFH-Gebiete verursachen zu können.

geschützte Biotope

Im Aufstellungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: neu festgesetztes Industriegebiet auf 31.484 m², davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 25.187 m²

Weitere Informationen werden ergänzt.

Bestandsbewertung:

geringes/mittleres Bodenertragspotenzial,

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen (Altlasten) sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht ein Altlastenverdacht hinsichtlich punktuell vorhandener Auffüllungen von Schützengräben und Unterständen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: neu festgesetztes Industriegebiet auf 31.484 m², davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 25.187 m²

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: neu festgesetztes Industriegebiet auf 31.484 m², davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 25.187 m²

Eine Biotoptypenkartierung hat im Plangebiet nicht in vollem Umfang stattgefunden, da der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft außerhalb der räumlichen Erweiterung des Bebauungsplanes nicht verändert wurde.

Ackerflächen weisen aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs und der auf dem Standort erforderlichen intensiven Düngung und Verwendung von Herbiziden nur eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut auf.

Die Bestandserhebungen haben zusammenfassend folgende Ergebnisse gezeigt:

Die kartierten Biotoptypen weisen in der Regel geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Der im Plangebiet vorhandene Acker ist aus dem Ertragspotenzial heraus gering- bis mittelwertig.

Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass der vorhandene Ackerrain aufgrund seiner relativ insulären Lage keine wesentlichen Funktionen in der Biotopfunktion übernimmt. Die Gebüschgruppe entlang des Anschlussgleises (Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt derzeit in linearer Ausprägung vor und wird durch die neuen Anpflanzungsflächen gestärkt und vitalisiert.

Bewertung:

Durch die Entwicklung innerhalb des Plangebietes der Erweiterung werden die Bedingungen für die Arten und Biotope verbessert, weil sich gegenüber dem intensiv genutzten Acker eine vielfältigere Biotopausstattung einstellen wird.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum östlich von Burg

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit des Burgenser Vorflämings zu zuordnen. Mit einem Waldanteil von 65% dominieren gehölzbestandene Bereiche. Östlich des Plangebietes bestehen großflächige Kiefernforste unterschiedlichen Alters und Kiefernjungwuchs. Der Bereich westlich

und nördlich des Plangebietes ist durch ausgeräumte, großflächige Ackernutzung geprägt. Auffallende Einzelbildungen der Natur sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Morphologie der Landschaft ist leicht wellig. Das Gelände steigt von Nord nach Süd von ca. 47 m üNN auf ca. 60 m üNN an. Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als gering. Die vorhandene Bebauung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg verursacht durch die im Einzelfall vorhandene Höhe der baulichen Anlagen von über 20 m in ggf. besonderer topografischer Lage prägende Situationen, die das Landschaftsbild beeinflussen. Das Plangebiet wird derzeit nicht erkennbar für Erholungszwecke genutzt bzw. ist nicht in regionale Wegenetze, die für die Erholung genutzt werden, eingebunden.

Bewertung:

Es wird durch die neue zu bebauende Grundstücksfläche u.U. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch neue Gewerbebauten eintreten. Die festgesetzte Baumassenzahl von 7 stellt einen Kompromiss hinsichtlich der zu erwartenden neuen Baumasse dar.

Die optische Erlebbarkeit der neuen Bebauung ist eingeschränkt, da sich die Erweiterung von der Thomas-Müntzer-Straße aus gesehen hinter einem Waldriegel verdeckt einstellen wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass die neue Bebauung von den im nördlichen Bereich an der Grabower Landstraße vorhandenen Wohngebieten erlebbar wahrgenommen wird.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: festgesetztes Gewerbegebiet

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Südosten der Gemarkung Burg wurden laut Landschaftsplan folgende klimatische Einheiten unterschieden: Das Waldgebiet östlich des Plangebietes ein wichtiges Frischluftproduktionsgebiet mit dem Schwerpunkt einer hohen Sauerstoffproduktion. Die westlich gelegenen Ackerflächen dienen der Ansammlung bodennaher Kaltluftmassen. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Frischluftleitbahn des Fliegergrabens tangiert.

Der Industrie- und Gewerbepark Burg bildet seinen eigenen Klimatop.

Lufthygienische Situation: Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorbelastet. Im Bereich schützenswerter Nutzungen in Burg leistet der Industrie- und Gewerbepark Burg einen relevanten Immissionsbeitrag in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Bestehende Situation - Lärm:

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit relevante Lärmbelastungen für Dritte aus.

Nächstgelegene schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sind die Wohngebiete in der Grabower Landstraße. Hier befinden sich einige Immissionsorte, welche bei der Durchführung von Verfahren nach BImSchG betrachtet werden. Sie weisen einen Abstand von ca. 1.500 Metern zum

Plangebiet auf. Zusätzlich sind Immissionsorte im Bereich der Anhaltiner Straße (B246a) sowie an der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden, denen der Status eines Mischgebietes zu zubilligen ist.

Geruch- und Schadstoffemissionen:

siehe Schutzgut Luft

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im direkten Plangebiet wird ein historisches Brandgräberfeld der Bronzezeit vermutet. Funde sind in unmittelbarer Nähe nachgewiesen. Somit ist voraussichtlich ein Kulturdenkmal von der Planung betroffen. Im weiteren Umgang mit dem Kulturdenkmal ist die Abstimmung der Durchführung einer Sondage mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie in Vorbereitung. Entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen werden beantragt und in Einbeziehung des Landesamtes die Sondage durchgeführt werden.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Artenschutz und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt.

Von der Planung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der beurteilungsrelevante Biotoptyp ist ausschließlich die Erweiterung in die Ackerfläche und der Ackerrain. Der vorhandene Wald bleibt erhalten und ist nicht beeinträchtigt.

Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gering. Durch die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden hochwertige Bereiche für das Schutzgut geschaffen. Die festgesetzten Gehölzhecken im östlichen Bereich werden eine hohe Bedeutung für das Schutzgut erreichen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten, da diese auch derzeit nicht auf die Nutzung des Plangebietes für ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten angewiesen sind. Die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann unmittelbar und auch im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Durch die anzupflanzenden Hecken werden großflächige Bereiche geschaffen, die für den Artenschutz eine hohe Bedeutung gewinnen können.

Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können die Bodenfunktionen auf dem neu festgesetztes Industriegebiet auf 31.484 m², davon überbaubar und zusätzlich versiegelbar 25.187 m² verloren gehen.

Eine Verringerung der Versiegelungen ist aufgrund der Flächenansprüche der Nutzung nicht möglich. Dem gegenüber steht die Aufwertung der Bodenfunktion auf der Teilfläche die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurden.

Die Anwendung des Biotopbewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt berücksichtigt die Belange des Bodens nicht explizit, führt jedoch durch seine konsequente Anwendung zu einer in der Gesamtlage zu erwartenden ausreichenden Funktionsstärkung der Bodenfunktionen.

Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet relativ oberflächenfern an. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserrückhaltefläche. Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung ist der Anfall von unbelastetem Niederschlagswasser nicht bekannt, jedoch ist davon auszugehen, dass fast das gesamte Niederschlagswasser von Dachflächen als unbelastetes Wasser zur Versickerung gebracht werden kann. Hierdurch kann der Eingriff durch die vorgenommene Versiegelung in das Schutzgut vermindert werden.

Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Flächen zur Ansammlung von bodennahen Kaltluftmassen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und ein geringen Anteil angrenzender Flächen begrenzt bleiben werden.

Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf dem randlich am Industrie- und Gewerbepark Burg liegenden Erweiterungsbereich erfolgt mit der baulichen Inanspruchnahme im Regelungsumfang der Festsetzungen ein Eingriff in das Landschaftsbild. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes nach Osten festgesetzt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt wird. Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

Mensch

Lärmimmissionen: Im Rahmen der Nutzung der Festsetzungen entstehen im Industrie- und Gewerbepark bauliche Anlagen, die dem Zwecke der Produktion und der gewerblichen Tätigkeit dienen sollen. Hierbei entstehen Lärmemissionen durch die gewerbliche Tätigkeit an sich, aber auch durch Transport- und Logistikvorgänge sowie durch Hilfsprozesse sowie technische Aggregate (z.B. Lüftung, Kühlung). Alle vorstehenden Lärmquellen sind dem Gewerbelärm zu zuordnen. Demgegenüber wirken die festgesetzten Lärmemissionskontingente steuernd und konfliktvermeidend. Eine erhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Wohnnutzungen ist damit bei einer Einhaltung der Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr auszuschließen. **Geruchs- und Schadstoffemissionen:** Die Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zu den Staub- und

Geruchsemissionen ist im Genehmigungsverfahren für die Anlage zu prüfen, da diese Aussagen nur anlagenbezogen getroffen werden können.

Kulturgüter und sonstiger Sachgüter

In das Schutzgut können durch die geplante Bebauung Eingriffe stattfinden, wenn sich das Vorhandensein eines Kulturdenkmals (Brandgräberfeld aus der Bronzezeit) tatsächlich herausstellt. Jedoch kann hier durch die gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie vorzubereitende und unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführende Sondage Klarheit über die Betroffenheit des Kulturdenkmals erreicht werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

Bei der Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Biotoptypen im Wesentlichen ihre Ausprägung beibehalten. Die intensive Ackerbewirtschaftung wird fortgesetzt werden. Eine Revitalisierung vorhandener isolierter Feldgehölze wird nicht stattfinden. Die Biotopvielfältigkeit wird nicht befördert.

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

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung im Rahmen der Bodenverwertungsbilanz
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um wild lebende Arten in der Brut- und Setzzeit (unter anderem durch Lärm) nicht zu zerstören

Die vorgenannten Maßnahmen beinhalten alle erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben beinhaltet die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine vorhandene bereits schon gewerbliche Fläche soll erweitert werden. Investitionen zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes sollen durch die Planung gesichert werden. Insofern bestehen für die räumliche Erweiterung keine andere Planungsalternativen, da die Baurechte auf dem Grundstück aus räumlicher Sicht nicht ausreichend sind.

Weiterhin zu untersuchen ist die Nullvariante. Das Plangebiet würde dann entsprechend den bereits vorhandenen Baurechten weiterhin als Baugrundstück nutzbar, allerdings ohne die Realisierung der beabsichtigten Erweiterung.

Die Bedeutung der Ackerfläche für den Arten- und Biotopschutz wäre geringer als bei Plandurchführung auf den Maßnahmenflächen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan sowie eigener vorhandener Kenntnisse.

- Zusätzlich zu den örtlichen Erhebungen wurden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.
- Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.
- In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind.
- Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter

fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

- Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren
- Überwachung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die zuständigen Fachbehörden nach Erfordernis.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Festsetzung von Flächen zur Durchführung von Anpflanzungen innerhalb des Gebietes. Der wesentliche hiermit verbundene Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden. Die Böden im neu festgesetzten Industriegebiet können bis zu 80% versiegelt werden. Die neu entstehende Baumasse wurde mit der festgesetzten Baumassenzahl bei 7 abgeregelt. Die durch die geplante Bebauung betroffenen Böden sind überwiegend Ackerflächen mit geringen/mittleren Ertragspotenzialen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Schaffung von Gehölzhecken im Osten des Plangebietes im Wesentlichen ausgeglichen. Die Verlagerung von Pflanzgeboten innerhalb des Gewerbegrundstückes ist durch die gesamtheitliche Betrachtung mit den anderen Flächen geboten und sinnvoll. Der Ausgleich ist im Wesentlichen auch schutzgutbezogen möglich, dass heißt er erfolgt überwiegend durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz im Plangebiet. Für die Umweltprüfung sind darüber hinaus die Auswirkungen durch den betrieblichen Lärm, Geruchs- und Staubemissionen auf schützenswerte Nutzungen (Wohnungen) relevant. Durch den Einsatz von Festsetzungen zu Lärmkontingenten können wesentliche negative Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete durch Lärmemissionen vermieden werden. Unmittelbare Auswirkungen durch den Betriebslärm und Gerüche sind bei Einhaltung der festgelegten Lärmemissionskontingente $L_{ek,i}$ von Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden aufgrund der Entfernung von ca. 1.400 Metern zum nächsten Wohngebäude nicht zu erwarten.