

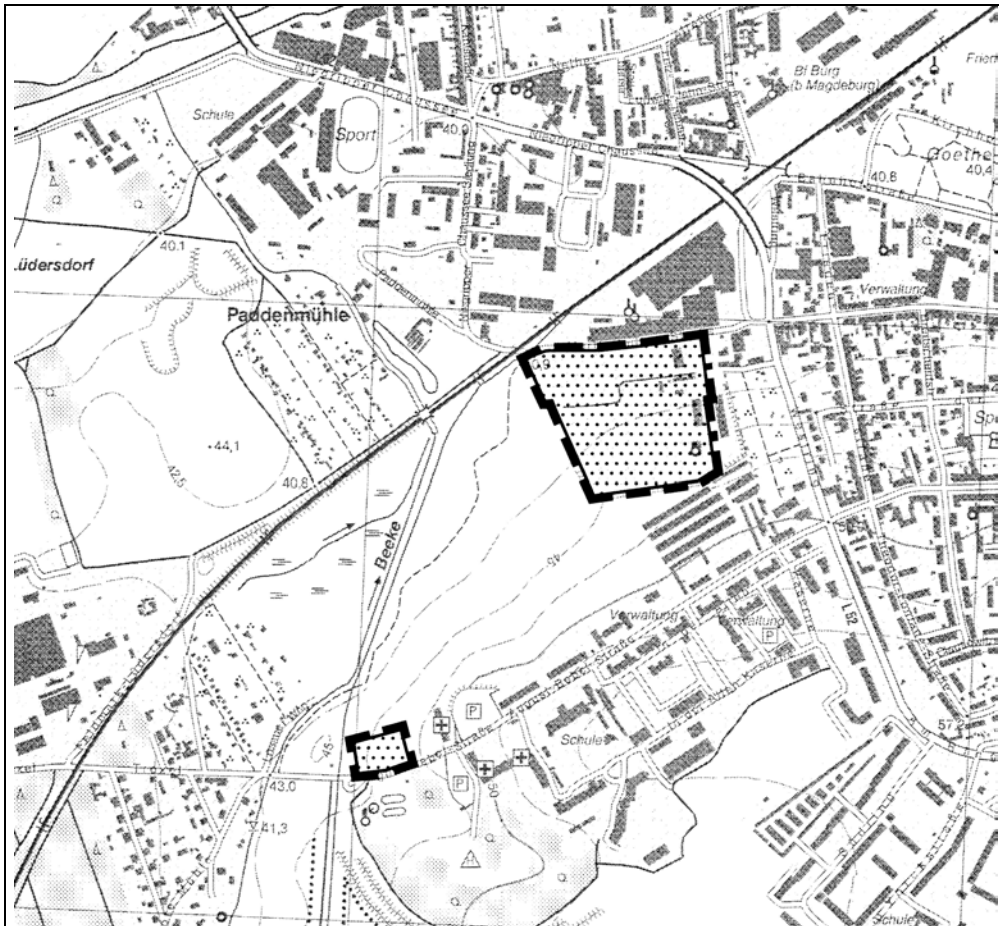
Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zur 1.Änderung und Erweiterung

Bebauungsplan Nr.50

Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße"

Satzung - Stand: Oktober 2008



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches	8
3.2. Nutzungen im Bestand	8
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	9
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	10
3.5. Entwässerung und Vegetation	10
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.1.1. Gewerbegebiet	12
4.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet	12
4.1.3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	12
4.1.4. Ausschluss von Vergnügungsstätten	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	14
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - private Grünflächen	15
4.7. Wasserflächen	15
4.8. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung	15
4.9. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	15
4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	16
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
6.1. Erschließung	16
6.1.1. Verkehrserschließung	17
6.1.2. Ver- und Entsorgung	17
6.2. Wirtschaftliche Belange	18
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.3.1. Belange von Natur und Landschaft	18
6.3.2. Belange des Gewässerschutzes	20
6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung	21
6.3.4. Belange der Luftreinhaltung	21
6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung	21
7. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auf private Belange	22
8. Beteiligung der Behörden	22
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	22
10. Flächenbilanz	23

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" 1.Änderung und Erweiterung Stadt Burg

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007
- 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 vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40, 46)

2. Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.50 der Stadt Burg Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" wurde in den Jahren 2000 – 2003 aufgestellt, um eine Erweiterung der Firma Burger Möbelemente GmbH durch eine Halle zur Arbeitsplattenfertigung südlich der Martin-Luther-Straße zu ermöglichen. Die Halle wurde im Jahr 2001 errichtet und inzwischen durch eine zweite Halle ergänzt. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Burger Küchenmöbel GmbH und Burger Möbelemente GmbH sind nach Realisierung dieser Vorhaben innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.50 nahezu erschöpft. Auch auf dem nördlich der Martin-Luther-Straße gelegenen Betriebsgebäude sind keine Erweiterungen mehr möglich. Um für die dynamische Betriebsentwicklung die erforderlichen Flächen zu sichern, hat die Firma Burger Küchenmöbel GmbH den südlich des Betriebsgeländes gelegenen Teil des Betriebsgeländes der Maschinenfabrik Burg erworben. Sie weisen den für die mittelfristige Betriebsentwicklung notwendigen Flächenumfang auf.

Das betroffene Grundstück wurde 1989 für die Erweiterung der Maschinenfabrik Burg baureif gemacht. Das Geländenniveau wurde durch Bodenabtrag vereinheitlicht, das Verwaltungsgebäude und die Werksstraßen errichtet und die Fundamentierung für die geplante Halle gelegt. Das Vorhaben wurde 1990 eingestellt, das Grundstück fiel brach. Seit dem Jahr 2006 wird das Grundstück teilweise als Lagerplatz der Burger Küchenmöbel GmbH genutzt.

Das Plangebiet wird durch den Saugraben in Ost-West-Richtung gequert, der östlich des Plangebietes verrohrt ist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren für die Verrohrung des Saugrabens im Plangebiet statt, dass mit Bescheid des Landkreises Jerichower Land vom 21.05.2008 abgeschlossen wurde. Der Grabenbereich soll in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Weiterhin ist die Verlegung der Niederschlagswasserrückhaltung an einen neuen Standort südlich des Grabens vorgesehen, um einen Anbau westlich an die vorhandene Halle vornehmen zu können.

Die geplanten Maßnahmen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.50 für die Verrohrung des Saugrabens und die Verlegung der Niederschlagswasserrückhaltung und die Erweiterung des Plangebietes auf die Grundstücksteile, die ehemals durch die Maschinenfabrik

Burg genutzt wurden, um die mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Burger Küchenmöbel GmbH zu sichern.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" trat am 03.03.2004 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet der Änderung und Erweiterung umfasst auch das gesamte Plangebiet des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.50 der Stadt Burg. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde so gefasst, dass sie die bisher wirksame Begründung des Bebauungsplanes ersetzt. Es wurden auch die unverändert übernommenen Festsetzungen in die Begründung einbezogen.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchers vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Auch wenn die baulichen Anlagen nicht vollständig realisiert wurden, so waren die wesentlichen eingriffsrelevanten Arbeiten, insbesondere eine umfangreiche Bodennivellierung durch großflächigen Bodenabtrag und durch Aufschüttungen sowie die Fundamentierung und der Straßenbau bereits abgeschlossen. Weiterhin befindet sich die Planung innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Burg. Der Bebauungsplan dient damit eindeutig der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des §13a Abs.1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß §13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten drei Punkte auf die Veränderungen gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand abzustellen.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.50 der Stadt Burg in seiner bisherigen Fassung lässt eine Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO von 15.680 m² zu. Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung ermöglicht die Realisierung einer Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von 56.065 m² x 0,6 (GRZ) = 33.639 m². Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst damit eine zusätzliche Grundfläche von 17.959 m². Dies liegt unterhalb des Wertes von 20.000 m² ab dem eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass für die Anwendung dieses Kriteriums ausschließlich die Grundfläche, die durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO bedeckt werden kann, heranzuziehen ist und nicht die zulässigen Überschreitungen gemäß §19 Abs.4 BauNVO.

In diesem Zusammenhang ist die Kumulationswirkung zu beachten. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind zusammen zu rechnen. Vorliegend ist mit der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr.50 ein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang gegeben, nicht aber der zeitliche Zusammenhang, da der Bebauungsplan Nr.50 in den Jahren 2000 bis 2003

aufgestellt wurde und zu diesem Zeitpunkt weitere Erweiterungserfordernisse nicht bestanden. Die Anwendung der Kumulationswirkung erfordert ausdrücklich des Vorhandenseins aller drei Voraussetzungen räumlich, sachlich und zeitlich. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr.50 gesondert zu betrachten.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Betriebe Burger Küchenmöbel GmbH und Burger Möbelemente GmbH. Beide Betriebe stellen Möbel her und fallen nicht unter die in Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erwähnten Vorhaben. Sie sind auch nach Landesrecht nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Das geplante Gewerbegebiet beinhaltet ausschließlich die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Die Auswirkungen des Gebietes umfassen einen Radius von maximal 600 Metern um das Gebiet. Innerhalb dieses Auswirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens gemäß §13a BauGB hat am 03.04.2007 eine Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde des Landkreises Jerichower Land stattgefunden. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse und der Abstimmung mit dem Landkreis Jerichower Land ist die Stadt Burg zu dem Entschluss gekommen, die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Westen des bebauten Stadtgebietes der Stadt Burg. Es wird von der Landesstraße L52 (Westring) über die Martin-Luther-Straße erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Martin-Luther-Straße und im Nordwesten von der Südgrenze der Bahnanlagen
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 396/6 (Flur 26) und 1664/423 (Flur 25)
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 1776/424, 1974/431, 1973/431 und 1693/436 (Flur 25)
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 431/5 (Flur 25) und 2248/398 (Flur 26)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10175, 10184 (teilweise), 10185, 10186, 10187 (teilweise), 10188, 10189, 1774/424, 1775/424 der Flur 25 und die Flurstücke 10070, 10073, 10074, 397/7, 397/9, 398/3 der Flur 26.

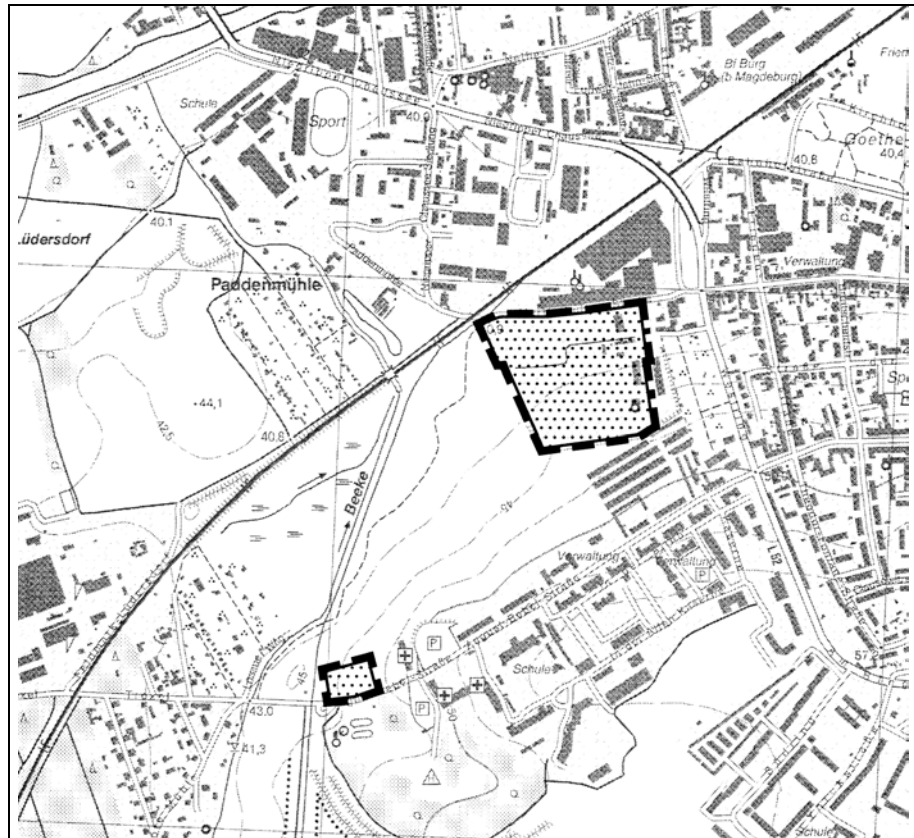
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Martin-Luther-Straße und nördlich das Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH
- im Nordwesten die Bahnlinie Magdeburg - Burg
- im Osten Grünland und Ackerflächen
- im Süden eine Brachfläche und südlich ein Garagenhof
- im Westen das Betriebsgelände der Burger Maschinenfabrik
- im Nordwesten gewerbliche Nutzung

Lage im Stadtgebiet



Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- im Abstand von ca. 50 Metern östlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage
- im Abstand von ca. 200 Metern östlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung östlich des Westringes

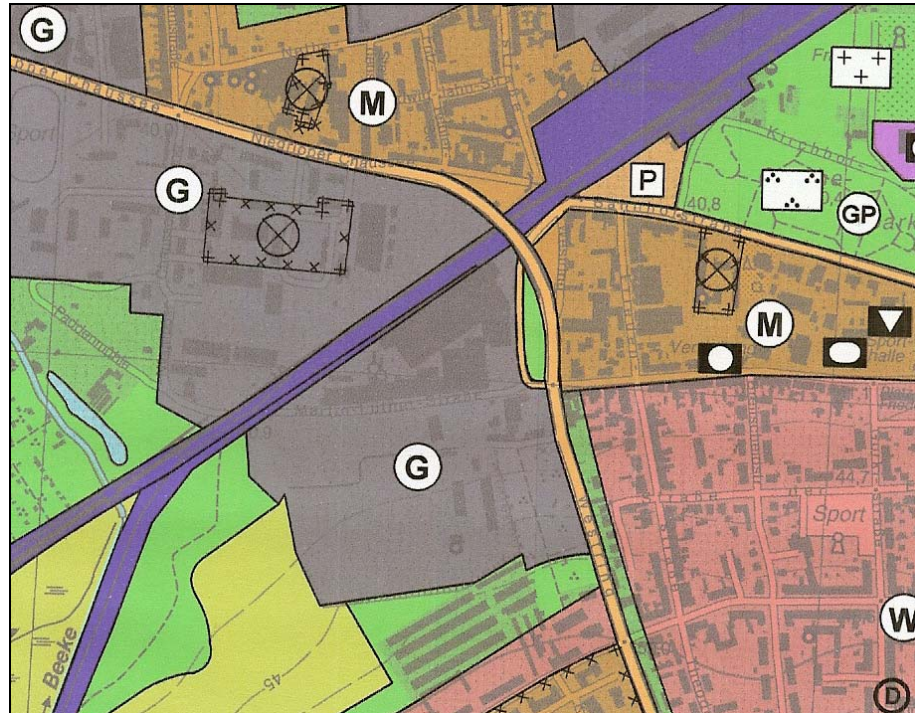
Die Auswirkungen der Planänderung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Zur Gewährleistung des Ausgleichs für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde ein zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt. Dieser umfasst Teilflächen des Flurstücks 233/16 der Flur 27 der Gemarkung Burg. Das Flurstück grenzt nördlich an die August-Bebel-Straße und östlich an das Anschlussgleis der Clausewitz Kaserne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Geringfügige Abweichungen bestehen im westlichen Grenzbereich. Diese Abweichungen liegen jedoch noch im Rahmen des Entwickelns gemäß §8 Abs.2 BauGB. Der geänderte Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg



2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig betroffen. Mit Schreiben vom 25.05.2007 hat die Stadt Burg die Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß §13 LPlG der Oberen Landesplanungsbehörde angezeigt. Eine landesplanerische Stellungnahme vom 09.07.2007 liegt vor. Die Änderung des Bebauungsplanes wird als raumbedeutsam eingestuft. Sie entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Burg ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Jerichower Land. Der Bedarf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg Maßnahmenkarte (Stand September 1996) weist für das Plangebiet als Siedlungsfläche Gewerbegebiet aus. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar. Dennoch misst er dem Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes eine hohe Bedeutung zu. Diese Einschätzung ist wohl auf den zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanes vorhandenen Bestand an Ruderalflächen zurückzuführen, die inzwischen nicht mehr vorhanden sind.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 beträgt in der Fassung der Änderung 6,08 Hektar. Davon wurden 5,61 Hektar als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die bisher verbindliche Fassung des Bebauungsplanes nimmt davon eine Fläche von 2,28 Hektar ein. Die bereits durch die Maschinenfabrik Burg baulich genutzte bzw. vorbereitete Fläche beträgt 2,97 Hektar. Zusätzlich einbezogen wurde das im Außenbereich gelegene Flurstück 397/7 der Flur 26 in einer Größe von 0,36 Hektar.

Der zweite Teilgeltungsbereich für die Ausgleichsmaßnahmen umfasst eine Fläche von 5.103 m².

3.2. Nutzungen im Bestand

Luftbild 1992



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht im wesentlichen aus folgenden Nutzungseinheiten:

1. dem vorhandenen Gewerbegebiet der Burger Küchenmöbel GmbH nördlich des Saugrabens
Das vorhandene Gewerbegebiet ist durch die baulichen Anlagen der Burger Möbelemente GmbH und die Stellplatzflächen geprägt. Die Fläche wird inzwischen fast vollständig gewerblich genutzt.
2. die Flächen der Niederschlagswasserrückhaltung nördlich des Saugrabens
Die Niederschlagswasserrückhaltung stellt sich als Gewässer dar, welches vor allem nach wasserbaulichen Gesichtspunkten errichtet wurde.
3. dem Saugraben

- Der Saugraben wurde naturfern, teilweise halbseitig mit Betonstützen ausgebaut.
4. die Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Burg (Flurstück 10175) mit dem Verwaltungsgebäude und dem Heizhaus im Osten der Fläche, befestigten Zuwegungen mit Straßenbeleuchtung, den Fundamenten der 1989 begonnenen aber nicht fertig gestellten Halle und Erdablagerungen im Westteil des Grundstückes
Das Gelände wurde 1988 großflächig im Süden abgetragen und im Norden angeschüttet. Die natürliche Bodenfunktion ist auf diesem Grundstück nicht mehr vorhanden. Im Süden des Grundstückes befindet sich die aus dem Bodenabtrag resultierende Böschung, die inzwischen durch eine Ruderalflur ausdauernder Arten besiedelt wurde. Die Böschung wird nördlich davon begleitet durch einen Graben, der das Niederschlagswasser aus dem Böschungsbereich und der darüber liegenden Grundstücke aufnimmt. Das Grundstück wurde 1989 im Auftrag der Maschinenfabrik Burg zur Neuerrichtung eines Verwaltungsgebäudes und einer großflächigen Werkhalle baureif gemacht und nivelliert. Die Erschließung wurde angelegt, das Verwaltungsgebäude und ein Heizhaus errichtet und Fundamente für die Halle eingebracht sowie der Bodenaustausch für die Bodenplatte vorgenommen. Im Winter 1990 wurde das Vorhaben gestoppt. Seit dieser Zeit stellt sich das Grundstück als Gewerbebrache dar. Die seit 1990 entstandene Ruderalvegetation wurde mit dem Verkauf des Gewerbegrundstückes an die Burger Küchenmöbel GmbH beseitigt.
 5. die Flächen des Flurstückes 397/7 im Westen des Plangebietes
Diese Flächen werden derzeit als Grünland genutzt. Sie sind nicht Bestandteil der ehemals gewerblich genutzten Flächen und ergänzen das Plangebiet. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Fläche im Verhältnis zum gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes hat die Einbeziehung dieser Fläche keine Auswirkungen auf die Wahl des Verfahrens.
 6. im zweiten Teilgeltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen befinden sich derzeit überwiegend Ruderalfluren und Gebüsch

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- NSG Bürgerholz / FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH- Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 2 Kilometer östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
- FFH- Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH- Gebiet liegt ca. 4,5 Kilometer südlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH- Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 4,5 Kilometer entfernt in nordwestliche Richtung.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die FFH- Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind zu kleinflächig, um Auswirkungen auf die vorgenannten FFH- Gebiete verursachen zu können.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 2 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle- Külzauer Forst" ca. 700 m westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 4,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotop

Im Änderungsbereich befinden sich keine Biotop, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet überwiegend Kiese und Mittelsande über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch Aufschüttungen in den tieferen Lagen und Abgrabungen gekennzeichnet. Eine natürliche Bodenoberfläche ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Folgende Schichtmächtigkeiten sind gemäß den allgemeinen geologischen Karten vorhanden:

- 0,5 - 1,0 Meter Mutterboden bzw. Aufschüttungen
- 3,0 - 6,0 Meter Sand und Kies
darunter Geschiebemergel

Das Plangebiet selbst und die Umgebung sind bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante gewerbliche Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Die Gründungsbedingungen sind durch geologische Gutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,5 und 4 Meter.

Altlasten:

Im Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die gekennzeichnet wurde. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Farblager. Der Standort ist im Altlastenkataster unter Nr.1535800550770 erfasst. Der Bereich ist derzeit als Parkplatz befestigt. Die dadurch entstandene Versiegelung sollte erhalten bleiben. Es ist derzeit keine akute Gefährdung von Schutzgütern erkennbar. Die Notwendigkeit für Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand erst dann, wenn innerhalb des gekennzeichneten Bereiches konkrete Baumaßnahmen durchgeführt werden. Eine ingenieurtechnische Begleitung von Tiefbauarbeiten ist in diesem Fall mindestens erforderlich. Die derzeitige gewerbliche Parkplatznutzung kann durchgeführt werden.

Archäologische Bodendenkmale:

Im Plangebiet befinden sich archäologische Bodendenkmale - Fundstelle 22 - Siedlung, Mittelalter. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen stattfinden, deren Dauer vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle abhängt. Die Kosten der Untersuchung trägt nach §14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz LSA der Vorhabenträger.

Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Gleichwohl kann das Auftreten von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 38 des Landkreises Jerichower Land über Notruf 112 zu verständigen.

3.5. Entwässerung und Vegetation

Wasser:

Im Plangebiet befinden sich zwei Gräben, die bisher als Gewässer II.Ordnung einzustufen sind. Dies sind der Saugraben und ein Graben zur Entwässerung der Böschung an der Südgrenze des Plangebietes. Der Saugraben wurde in den Jahren 2002/2003 in der derzeitigen Führung gemäß der wasserrechtlichen Planfeststellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.50 in der bisherigen Fassung hergestellt. Der Saugraben führt aus Richtung Osten vom Westring kommend Niederschlagswasser der im Westen des Plangebietes gelegenen Beeke

zu. Der Saugraben ist östlich des Plangebietes bis zur Westgrenze des Flurstückes 398/3 bereits verrohrt. Gemäß der wasserrechtlichen Planfeststellung (vorzeitiger Maßnahmenbeginn gemäß Bescheid vom 24.09.2002) quert er das Plangebiet in zweifach abgeknickter Führung. Der Ausbau erfolgt nach wasserbaulichen Gesichtspunkten. Auf dem Flurstück 10188 wurden als nördliche Böschung Winkelstützen eingesetzt, da die inzwischen errichtete Halle an den Saugraben heranrücken sollte. Die inzwischen durch die Firma Burger Küchenmöbel GmbH vorgelegten Entwicklungsabsichten einer großflächigen Werkserweiterung nach Süden werden durch den Saugraben in der bisher planfestgestellten Führung erheblich erschwert, da er die Entwicklungsfläche im Süden der Martin-Luther-Straße teilt. Durch das Ingenieurbüro Konrad Spiegler, Burg wurde im März 2007 eine Variante zur vollständigen Verrohrung des Saugrabens im Plangebiet vorgelegt, die die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes bildet. Das Planfeststellungsverfahren für die Grabenverrohrung wurde parallel zum Bebauungsplan durchgeführt und mit Bescheid des Landkreises Jerichower Land vom 21.05.2008 abgeschlossen.

Weiterhin verläuft an der Südgrenze des Plangebietes ein weiterer Graben. Dieser Graben wurde im Rahmen der Geländeneivellierung für die Errichtung der geplanten Halle im Jahr 1989 angelegt. Er mündet derzeit von Süden kommend in den Saugraben. Der Graben nimmt das Niederschlagswasser der Böschung der darüber liegenden Grundstücke auf.

Mit dem Ausbau des Saugrabens in den Jahren 2002/2003 wurde im Westen des Plangebietes ein Niederschlagswasserrückhaltebecken angelegt, dessen Kapazität jedoch für die geplante Werkserweiterung nicht ausreicht. Das Niederschlagswasserrückhaltebecken soll verlegt werden.

Vegetation: (Bestandsaufnahme April 2007)

Die bisher im Bebauungsplan Nr.50 festgesetzten Gewerbegebiete sind bis auf einen Streifen von 2 bis 8 Metern Breite an der Westgrenze des Plangebietes weitgehend vegetationsfrei. Dies trifft auch auf die für die Erweiterung vorgesehene Gewerbebrache auf dem Flurstück 10175 zu. Hier hatte sich eine Brachflächenvegetation ausgebildet, die im Zuge der Innutzungnahme beseitigt wurde. Einen prägenden Vegetationsbestand weist die im Süden des Plangebietes gelegene Böschung oberhalb des Grabens auf, die sich seit der Herstellung der Böschung im Jahr 1989 spontan entwickelt hat und unbeeinflusst blieb. Das Flurstück 397/7 stellt sich derzeit als mesophile Grünlandbrache (Biotoptyp GMX) dar.

Gemäß §37 NatSchG LSA geschützte Biotoptypen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Der Vegetationsbestand im zweiten Teilgeltungsbereich wurde wie folgt im Rahmen der Biotopkartierung erhoben:

VPX	unversiegelter Platz	388 m ²
UDY	Ruderalfluren mit Dominanzbeständen	1.627 m ²
URA	Ruderalfluren gebildet aus ausdauernden Arten	1.566 m ²
HTA	Gebüsche trocken-warmer Standorte	1.522 m ²

Der Teilgeltungsbereich 2 ist ausschließlich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wie bereits einführend dargelegt, soll die Begründung zum Bebauungsplan die bisherige Begründung ersetzen. Es wurden daher auch die Festsetzungen einbezogen, die unverändert bleiben.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8)

Eine Festsetzung als Industriegebiet ist weder für die beabsichtigten baulichen Anlagen zur Erweiterung der Burger Küchenmöbel GmbH erforderlich noch aufgrund der geringen Entfernungen zu schützenswerten Nutzungen zulässig.

4.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß §1 Abs.4 BauNVO können Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Im vorliegenden Fall sieht sich die Stadt Burg veranlasst, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, da südöstlich des Plangebietes sich in nur ca. 50 Meter Entfernung eine Gartenanlage befindet. Die Gartenanlage ist als schutzbedürftige Nutzung mit dem in der Regel anzunehmenden Schutzanspruch eines Wohngebietes für die Tagzeit einzustufen. Um eine Beeinträchtigung der Gartennutzung auszuschließen, wurde der zulässige Störgrad der Betriebe in einem Streifen von 100 Metern Abstand von der Gartenanlage für die Tagzeit auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Eine Beschränkung in der Nachtzeit ist nicht erforderlich, da zu dieser Zeit die Gartennutzung nicht ausgeübt wird. Somit wird ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

Da die Einschränkung im vorliegenden Bebauungsplan pauschal ohne Berücksichtigung von Einzelvorhaben erfolgte, soll durch die Zulassung von nicht erheblich belästigenden Betrieben als Ausnahme eine Möglichkeit eröffnet werden, im Einzelfall einen Nachweis zu führen, dass einzelne Einrichtungen und Betriebe trotz gewerbegebietstypischem Störgrad zugelassen werden können. Durch das Erfordernis eines schalltechnischen Nachweises bleiben die Anforderungen an den Immissionsschutz gewahrt.

4.1.3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels hat die Stadt Burg ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels für das Stadtgebiet vorschlägt. Für Gewerbegebiete wird hierin ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel

empfohlen. Diese Empfehlung entspricht auch den Planungszielen der Stadt Burg für die Entwicklung des Standortes. Gemäß den Zielstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg soll das Plangebiet vornehmlich der Erweiterung und Entwicklung des angrenzenden Unternehmens der Burger Küchenmöbel GmbH vorbehalten bleiben. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient damit diesem städtebaulichen Ziel der Stadt Burg.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden.

Weiterhin zugelassen werden können Kioske zur Versorgung der Beschäftigten. Dies ist erforderlich, da Werkskantinen heute meist durch Dritte betrieben werden.

4.1.4. Ausschluss von Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung. Sie sind mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Burg dokumentierten Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort des produzierenden Gewerbes nicht vereinbar und wurden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl war bisher mit 0,8 festgesetzt und ermöglichte damit eine Überbauung des Grundstückes zu 80%. Die Festsetzung dieser hohen Ausnutzungsziffer erfolgte vor dem Hintergrund beengter Grundstücksverhältnisse für die Burger Küchenmöbel GmbH. Die jetzige Erweiterungsfläche des Plangebietes lässt eine großzügigere Gestaltung zu. Die Grundflächenzahl wurde aus diesem Grund mit 0,6 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine Überbauung von 60% der Grundstücksfläche. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

Anstatt der Festsetzung einer Geschossigkeit ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß). Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 15 Meter begrenzt. Im alten Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH befinden sich Spänesilos für die Holzplattenproduktion, die aus technologischen Gründen eine Höhe von 25 Metern aufweisen müssen. Vorerst ist eine Errichtung derartiger Anlagen im neuen Gelände nicht geplant, jedoch soll eine Entwicklungsmöglichkeit auch zur Errichtung technologiebedingt höherer Bauwerke als 15 Meter eingeräumt werden. Dies wurde durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Gemäß §18 Abs.1 BauNVO ist für Höhenangaben ein Bezugspunkt festzusetzen. Dieser Bezugspunkt wurde mit 43,0 müNN festgesetzt. Er orientiert sich an der durchschnittlichen Geländehöhe, die im Rahmen der Planierung des Grundstückes 1989 hergestellt wurde. Die Martin-Luther-Straße weist ebenfalls eine Höhenlage von ca. 43 müNN auf.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbegebiet auf 10 m³/m² den gemäß §17 Abs.1 BauNVO zulässigen Wert eingegrenzt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Es gilt die Bauweise nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Grundstücksrändern zur offenen Landschaft - hier insbesondere im Westteil des Plangebietes - soll neben den Streifen für Anpflanzungen zusätzlich ein Streifen von mindestens 5 Metern von der Bebauung freigehalten werden.

Im Süden und Südwesten ist gegenüber dem Entwässerungsgraben der gemäß §94 Wasser-gesetz LSA festgesetzte Gewässerschonstreifen einzuhalten. Die Baugrenze in Richtung Süden wurde auch zum Schutz der Böschung und der Gehölzbestände auf 15 Meter von der Plangebietsgrenze festgesetzt.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet an weitere gewerbliche Bauflächen an. Hier ist ein Abstand von 3 Metern vom Nachbargrundstück bzw. von der Zuwegung auf dem Flurstück 398/3 ausreichend. Gegenüber der Martin-Luther-Straße wurde die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze verschoben. Da der geplante Betriebsteil der Burger Küchenmöbel GmbH eng mit dem nördlich der Martin-Luther-Straße gelegenen Betriebsteil verbunden ist, soll die Möglichkeit für Bandbrücken über die Straße zur Verbindung der Werkteile offen gehalten werden. Zur Reduktion der erforderlichen Spannweiten dieser Brücken wurde die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze verlegt, um dort Stützpfeiler einordnen zu können.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Gewerbegebiet ist durch die vorhandene Martin-Luther-Straße hinreichend erschlossen. Die Festsetzung von zusätzlicher öffentlicher Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Die interne Erschließung erfolgt über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einbindung gegenüber der offenen Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes. Im westlichen Bereich wird durch das Gewerbegebiet ein neuer Ortsrand geschaffen. Dies setzt eine Einbindung in die Landschaft durch eine Grünanpflanzung voraus. Das Plangebiet wird daher nach Westen durch eine 3 bis 15 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschlossen. Für solche Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, dass sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche).

Der Bebauungsplan schreibt sowohl die Pflanzdichte als auch die Verwendung von Arten der potentiell natürlichen Vegetation vor. Die Breite wurde im Norden mit 15 Metern festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine angemessene Ausprägung eines Feldgehölzes. Es wird empfohlen, diesen 15 Meter breiten Pflanzstreifen nicht mit in die Einzäunung des Geländes einzubeziehen, sondern die Verbindung der offenen Landschaft uneingeschränkt zu erhalten.

Angrenzend an die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Pflanzstreifen nur eine Breite von 3 Metern. Hier wird durch das Rückhaltebecken ein zusätzlicher Puffer zum gewerblich bebauten Bereich geschaffen. Im Südwesten verbreitert sich die Pflanzfläche wieder parallel zum vorhandenen Graben.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – private Grünflächen

Wie unter dem Punkt 3. Bestandsaufnahme angeführt, hat sich auf dem an der Südgrenze des Plangebietes gelegenen Böschungstreifen eine ruderale Gehölzvegetation ungestört entwickeln können. Sie wurde im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des betrieblichen Grundstücks, ohne jedoch als Gewerbegrundstück festgesetzt zu sein. Sie wurde daher mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt.

4.7. Wasserflächen

Der Saugraben soll im Plangebiet bis auf einen kleinen Abschnitt an der Westgrenze des Plangebietes verrohrt werden. Er entfällt damit weitgehend als Wasserfläche. Als Gewässer wurde nur der Abschnitt auf den Flurstücken 10184 und 397/7 festgesetzt. Weiterhin ist als Wasserfläche der Graben an der Südgrenze des Plangebietes im Bestand vorhanden. Eine Verrohrung ist hier nur für einen kleinen Abschnitt vor der Einmündung in das Niederschlagswasserrückhaltebecken vorgesehen.

4.8. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung

Das bestehende Niederschlagswasserrückhaltebecken nördlich des Saugrabens reicht für die geordnete Ableitung der Niederschlagswässer des vergrößerten Plangebietes nicht aus und müsste erweitert werden. Da aus betrieblichen Gründen eine Hallenerweiterung nach Westen an die bestehende Halle erforderlich wird, ist eine Verlagerung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens geplant. Die wasserbauliche Planung des Ingenieurbüros Konrad Spiegler, Burg sieht eine Einordnung der Niederschlagswasserrückhaltung südlich des Saugrabens im Westen des Plangebietes so vor, dass auch der südliche Entwässerungsgraben vollständig eingebunden werden kann. Die Dimensionierung berücksichtigt das erforderliche Rückhaltevolumen. Die Fläche für das Niederschlagswasserrückhaltebecken wurde aus der ingenieurtechnischen Planung übernommen.

Das Niederschlagswasserrückhaltebecken dient der Rückhaltung des Gewässers II.Ordnung Saugraben und der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet. Seine Funktion reicht damit über eine reine Grundstücksentwässerung hinaus. Das Becken soll daher in öffentlicher Trägerschaft der Stadt Burg bzw. des von der Stadt Burg beauftragten Unterhaltungsverbandes Ehle-Ihle als berechtigter Dritter betrieben werden.

Die bisherige Festsetzung der naturnahen Gestaltung des Beckens wurde auch für die neue Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt, um einen gleichwertigen Ersatz am neu festgesetzten Standort zu sichern. Für die Unterhaltung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens ist eine Umfahrung auf der Westseite vorgesehen. Da hierdurch die Wasserfläche von der offenen Landschaft getrennt wird, sind Maßnahmen erforderlich, um eine Beeinträchtigung des für Amphibien entstehenden Lebensraumes zu verhindern. Textlich wurde die Einordnung von Krötentunneln und eines Krötenzaunes festgesetzt.

4.9. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet wurden zwei Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die jeweiligen Rechte wurden in der Planzeichnung spezifiziert. Im Osten des Plangebietes wurde eine Verbindung eingetragen, die über die Flurstücke 10175 und 398/3 zur Martin-Luther-Straße führt. Sie bildet die Zufahrt zum verbleibenden Betriebsteil der Bürger

Maschinenfabrik auf dem Flurstück 431/5 und zur vorgesehenen Erweiterung der Burger Küchenmöbel auf dem Flurstück 10175. Für diese Flurstücke sind die Zufahrtsrechte bis zur Martin-Luther-Straße grundbuchlich und durch Zufahrts- und Leitungsbaulasten im Baulastenverzeichnis bereits gesichert. Soweit weitere Zufahrts- und Leitungsbaulasten im Baulastenverzeichnis des Landkreises Jerichower Land für diese Fläche eingetragen sind, werden sie durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Eine weitere Fläche umfasst die vorgesehene Verrohrung des Saugrabens und die Teilverrohrung des Zuführungsgrabens von Süden in die Niederschlagswasserrückhaltung. Die dadurch entstehenden Entwässerungskanäle bedürfen der Festsetzung von Leitungsrechten für den Betrieb, die Wartung, Unterhaltung und den Ersatz der Grabenverrohrungen. Sie werden in der Planzeichnung flächenhaft festgesetzt und der Kreis der Begünstigten in der Planzeichenerklärung dargelegt.

4.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den ausgleichspflichtigen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu kompensieren wurde ein zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt, in dem eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft durch die Anlage von Gehölzbereichen erfolgen soll. Die betroffene Fläche wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und textlich dem Eingriff auf dem Flurstück 397/7, Flur 26 zugeordnet.

5. Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Verlegung und Vergrößerung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens
- die Verrohrung des Saugrabens und eine Teilverrohrung der Abführung des Grabens an der Südgrenze des Plangebietes

An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen
- die externe Kompensation des Eingriffes im Teilgeltungsbereich 2

Die Kosten für die öffentlichen Maßnahmen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag auf den begünstigten Gewerbebetrieb übertragen werden.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Martin-Luther-Straße gesichert. Eine Erweiterung der Erschließungsanlagen ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Die Erschließung des Flurstückes 431/5 wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB). Der Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz ist an der Martin-Luther-Straße vorhanden. Die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz. Der Grundschatz wurde durch den Landkreis Jerichower Land mit 96 -192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Falls eine ausreichende Löschwassermenge aus dem Wasserversorgungsnetz nicht gesichert werden kann, ist eine Löschwasserentnahmestelle am Niederschlagswasserrückhaltebecken möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Für die geplante Bebauung muss das 1 kV-Leitungsnetz erweitert werden. Über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche am Ostrand des Plangebietes verläuft eine 15 kV Leitung, für die ein Leitungsrecht grundbuchlich gesichert ist.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Gemäß der Stellungnahme der SWB-EN ist das Plangebiet derzeit nicht an das Erdgasverteilungsnetz der SWB-EN angeschlossen. Eine Erschließung über die Martin-Luther-Straße / Westring ist möglich.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation an der Martin-Luther-Straße erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung ist gemäß der Stellungnahme des Wasserverbandes Burg gesichert.
- Die Belange der Niederschlagswasserabführung werden über eine Niederschlagswasserrückhaltung und die Einleitung aller Gräben in diese Rückhaltung berücksichtigt. Die Festsetzungen beruhen auf einer Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Konrad Spiegler, Burg.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Burg wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 der Stadt Burg ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion in den Mittelpunkt der Überlegungen gestellt werden. Im Rahmen der bisherigen gesetzlichen Regelungen wurde dem nur wenig Rechnung getragen. Dies ist an der Tatsache erkennbar, dass gemäß dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt eine Inanspruchnahme von Ackerflächen im Außenbereich (5 Wertpunkte) erheblich einfacher auszugleichen ist als die Inanspruchnahme von Gewerbebrachen, die meist als Ruderalflächen (14 Wertpunkte) einzustufen sind. Die Bewertungsmodelle berücksichtigen damit nicht hinreichend die Bodenfunktion und die Flächenexpansion von Siedlungen, die mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einhergeht. Der Gesetzgeber hat dies berücksichtigt und die Grundlagen geändert.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich der Stadt Burg befindet und 1989 zur Errichtung einer neuen Werkhalle vollständig durch Bodenabtrag und Aufschüttungen nivelliert wurde, in dem bereits Fundamente und Erschließungsanlagen hergestellt wurden, wird ein in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigtes Grundstück wieder einer baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können. Unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt hätte sich hingegen ein erheblicher Eingriff ergeben. Die Ausnahme von der Anwendung der Eingriffsregelung für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr.50, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen dient, ist daher im Sinne des Gesetzgebers und soll für das vorliegende Planverfahren Anwendung finden.

Dennoch ist dem Entfall der Eingriffsregelung nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene

Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß §13a BauGB erforderlich. Einen Grenzfall der Anwendung des §13a BauGB stellt das Flurstück 397/7 der Flur 26 dar, welches allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13a BauGB bietet, aber im räumlichen Zusammenhang mit dem Gesamtverfahren aufgrund des geringen Flächenanteils in das Verfahren nach §13a BauGB einbezogen wird. Die Stadt Burg wird die Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.1 BauGB auf das Flurstück 397/7 der Flur 26 anwenden, um die Rechtssicherheit des Gesamtplanes nicht in Frage zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten gewerblichen Nutzung vereinbar ist, gemindert. Der Ausgangszustand der Flächen wurde unter den Punkten 3.2. und 3.5. dargelegt. Die wesentlichen für den Naturhaushalt bedeutenden Flächen der Gehölzhecken auf der Böschung am Südrand des Plangebietes bleiben erhalten.

Anwendung der Eingriffsregelung auf das Flurstück 397/7 der Flur 26

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Flurstück 397/7, Flur 26 wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Folgende Biotoptypen sind vorhanden bzw. sind bisher planerisch festgesetzt:

	Bestand im Änderungsbereich	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
GMX	mesophile Grünlandbrache	3.600 m ²	14	50.400
		3.600 m²		50.400

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Änderung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BIC	Bauflächen Gewerbegebiete	2.113 m ²	0	0
HHB	Anpflanzflächen Hecke überwiegend heimischer Arten	1.487 m ²	16	23.792
		3.600 m²		23.792

Ergebnis der Bilanzierung:

Den ermittelten Wertpunkten von 50.400 Wertpunkten für das Flurstück 397/7, Flur 26 vor der Planung stehen 23.792 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Dies ergibt ein rechnerisches Defizit von 26.608 Wertpunkten.

Die verbleibenden Eingriffe sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Grundstück für die externe Kompensationsmaßnahmen wurde das südwestlich des Plangebietes gelegene Flurstück 233/16 an der August-Bebel-Straße als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan einbezogen. Die östlichen Teile des Flurstückes sind derzeit bereits Gehölzbeständen und eignen sich nicht für Ausgleichsmaßnahmen. Im westlichen Teil handelt es sich um ruderalisierte Bereiche, die noch aufgewertet werden können. Die verfestigten Bereiche der ehemaligen unbefestigten Wendeschleife sind seit der Errichtung der Buswendeschleife auf der Südseite der Straße abgesperrt und stehen somit auch einer Aufwertung zur Verfügung.

Auf dem Grundstück sind folgende Biotoptypen vorhanden:

	Bestand im Teilgeltungsbereich 2	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
VPX	unversiegelter Platz	388 m ²	2	776
UDY	Ruderalfluren Dominanzbestände	1.627 m ²	5	8.135
URA	Ruderalfluren gebildet von ausdauernden Arten	1.566 m ²	14	21.924
HTA	Gebüsch trocken-warmer Standorte aus überwiegend heimischen Arten	1.522 m ²	21	31.962
		5.103 m²		62.797

Planungsziel für die Fläche ist die Entwicklung der Fläche als zusammenhängender Gehölzbestand Gebüsch trocken-warmer Standorte Biotoptyp HTA . Der vorhandene Bestand soll hierin mit einbezogen werden.

Der Planzustand ergibt folgende Bewertung:

	Planzustand Teilgeltungsbereich 2	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
HTA	Bestand Gebüsch trocken-warmer Standorte	1.522 m ²	21	31.962
HTA	geplant Gebüsch trocken-warmer Standorte überwiegend heimischer Arten	3.581 m ²	17	60.877
		5.103 m²		92.839

Durch eine vollständige Bepflanzung des Standortes als Gebüsch trocken-warmer Standorte mit heimischen Arten kann eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf der Fläche von 62.797 Wertpunkten auf 92.839 Wertpunkte, dass heißt um 30.042 Wertpunkte erreicht werden. Der Eingriff auf dem Flurstück 397/7 der Flur 26 kann damit eingriffsnah kompensiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde der Eingriffsfläche textlich zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach Beginn von vorbereitenden Arbeiten zur baulichen Nutzung des Flurstückes 397/7 der Flur 26 durchzuführen.

6.3.2. Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung

wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet und den konkreten Vorhaben ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet werden sich keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Durch die Anlage einer Regenwasserrückhaltung ist es weiterhin möglich, im Havariefall verschmutztes Wasser zurückzuhalten.

Die Belange der Verrohrung des Saugrabens wurden in dem diesbezüglichen Planfeststellungsverfahren behandelt.

6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.3.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die in der Anlage 1 zur DIN18005 als Obergrenze festgesetzten Immissionsrichtpegel. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie eine betriebliche Emissionssituation aufweisen, die sicherstellt, dass diese Immissionswerte eingehalten werden. Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Gewerbegebiet nicht. Jedoch befindet sich im Abstand von ca. 50 Metern südöstlich eine Gartenanlage. In den angrenzenden Bereichen bis 100 Meter Abstand wurde daher die gewerbliche Nutzung bezüglich des Störgrades am Tag eingeschränkt. Dadurch kann ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führen.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine betroffenen privaten Belange geltend gemacht.

8. Beteiligung der Behörden

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen zum Planinhalt vorgetragen:

Die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH regten an, die Begründungsinhalte zur Energieversorgung zu ändern. Der Anregung wurde gefolgt.

Die Obere Immissionsschutzbehörde gab zu bedenken, dass die Festsetzung, dass erheblich belästigende Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, nur schwer umzusetzen ist, da die Summe der im Plangebiet ansässigen Betriebe für die Beurteilung der Einhaltung der Immissionswerte an den Immissionsorten maßgeblich ist. Hierzu wurde wie folgt Stellung bezogen:

Die Aussage der Oberen Immissionsschutzbehörde, dass erheblich belästigende Anlagen im Plangebiet zugelassen werden können, ist nicht zutreffend. Unter §1 Absatz 1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen werden ausdrücklich nur nicht erheblich belästigende Anlagen zugelassen. Dies sind üblicherweise allgemein in Gewerbegebieten zulässige bauliche Anlagen. Die Festsetzung beinhaltet weiterhin ausschließlich die ausnahmsweise Zulassung dieser Anlagen auf Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten. Im Rahmen der diesbezüglichen Nachweisführung sind alle relevanten Vorbelastungen, auch die plangegebenen Vorbelastungen zu berücksichtigen. Da grundsätzlich alle Betriebe an die Einhaltung der Bebauungspläne gebunden sind, wird hierdurch keine Gefahr für Überschreitungen der Richtwerte in der Gesamtsumme erkannt. Die diesbezügliche Festsetzung mag für Gewerbegebiete mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben unpraktikabel sein, da die Nachweisführung für die Ausnahmegenehmigung recht umfangreich ausfallen muss, für das Plangebiet, welches überwiegend durch einen Betrieb für seine Betriebserweiterungen in Anspruch genommen werden soll, wird der Aufwand hierfür jedoch als vertretbar erachtet.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 "Martin-Luther-Straße" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung der Wirtschaft und Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen erfordern die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

10. Flächenbilanz

Fläche Gewerbegebiete	60.814 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Gewerbegebiete• Niederschlagswasserrückhaltung• Wasserflächen (Gräben)• Flächen mit Erhaltungsbindungen (Böschung)• Flächen für Anpflanzungen als separate Flächenfestsetzung innerhalb von Gewerbegebieten	<ul style="list-style-type: none">56.065 m²2.472 m²1.122 m²696 m²459 m²1.770 m²
Fläche Teilgeltungsbereich 2 – externe Kompensation	5.103 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.103 m ²

Burg, Oktober 2008