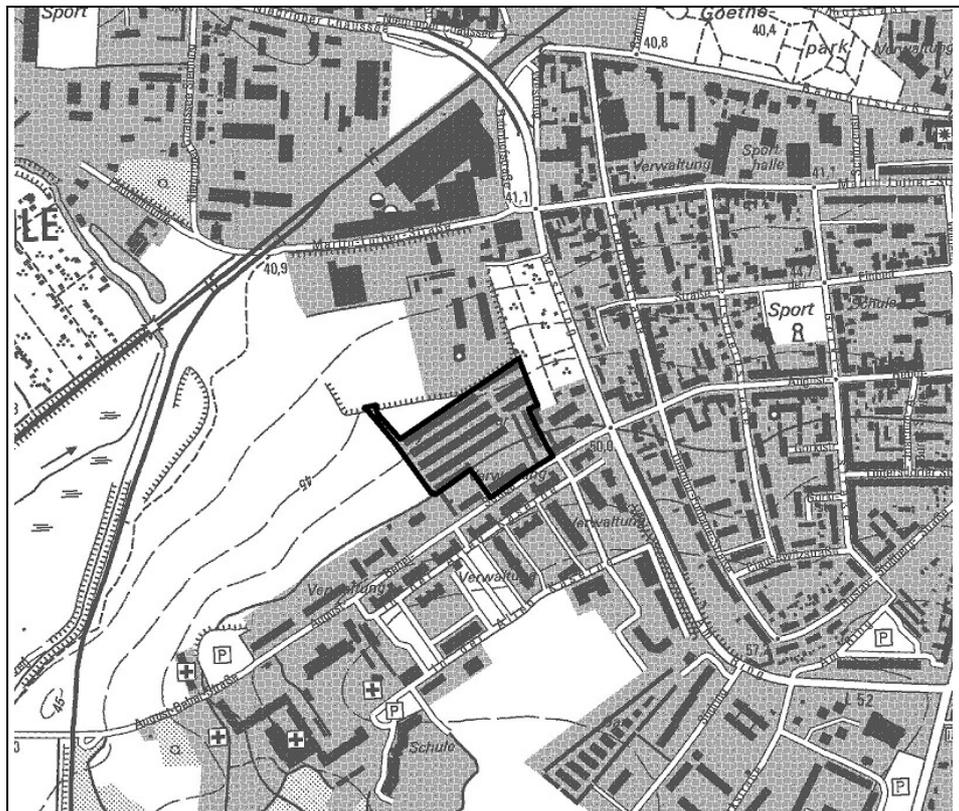




Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße 3.Änderung und Ergänzung im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift – September 2019



Lage in der Stadt Burg: Auszug aus dem Topographischen Karte, M 1 : 10.000 [TK 10/2007]
@LVermGeo LSA Vervielfältigung und Verbreitung genehmigt 21.10.2009, AZ: A18T3699509

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die 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 Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	8
3. Bestandsaufnahme	9
3.1. Größe des Geltungsbereiches	9
3.2. Nutzungen im Bestand	9
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	9
3.4. Entwässerung und Vegetation	10
3.5. Vorhandene Leitungen	11
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1. Gewerbegebiete	11
4.1.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	12
4.1.3. Ausschluss von Vergnügungstätten	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	13
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.2. Wirtschaftliche Belange	15
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.3.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.3.2. Belange des Gewässerschutzes	16
6.3.3. Belange der Abfallbeseitigung	17
6.3.4. Belange der Luftreinhaltung	17
6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung	17
7. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" 3.Änderung und Ergänzung Stadt Burg

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung 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 südlich der Martin-Luther-Straße zu ermöglichen.

Im Jahre 2001 wurde hier zwischen dem Saugraben und der Martin-Luther-Straße eine Halle zur Arbeitsplattenfertigung errichtet, die im Jahr 2006 durch eine weitere Halle ergänzt wurde. Da damit die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nahezu ausgeschöpft waren, hat die Firma Burger Küchenmöbel GmbH die Flächen des Betriebsgeländes der ehemaligen Maschinenfabrik Burg erworben, die südlich davon liegen und eine Entwicklungskonzeption für diese Flächen erarbeitet. Nach der Planfeststellung der Verrohrung des Saugrabens hat die Stadt Burg im Rahmen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50, die am 09.01.2009 in Kraft trat, diese Flächen verbindlich mit als Gewerbegebiet überplant. Planungsanlass für die 2.Änderung des Bebauungsplanes, die mit öffentlicher Bekanntmachung vom 22.01.2010 in Kraft trat, war eine Veränderung der Erschließungskonzeption für den Erweiterungsbereich durch Verlegung der Martin-Luther-Straße und das Erfordernis, für die im Süden geplante Versandabteilung ein eingeschränktes Industriegebiet festzusetzen.

Nach der Umsetzung der Planvorhaben der 2.Änderung des Bebauungsplanes hat der Betrieb eine weitere dynamische Entwicklung genommen, die die Errichtung weiterer Gebäude auf dem Betriebsgrundstück erfordert. Neben einer inzwischen neu errichteten Produktionshalle ist eine weitere Halle für die Burger Möbelemente GmbH (Halle 21) einschließlich der Außenanlagen und Maschinen / Anlagen für die Arbeitsplattenfertigung erforderlich. Die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung sind durch die Straßenführung der Martin-Luther-Straße und das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Der Betrieb hat für die betriebliche Entwicklung weitere Grundstücke südlich des Betriebsgeländes bis zur August-Bebel-Straße erworben. Die Flächen umfassen einen bestehenden, nur noch teilweise genutzten großflächigen Garagenhof und das

Grundstück eines abgebrochenen Wohnblocks an der August-Bebel-Straße. Der Betrieb beabsichtigt auf diesen Flächen, die höher als das bisherige Betriebsgelände liegen, Mitarbeiterstellplätze, einen Aufliegerstellplatz, eine Logistikhalle und ein Schulungszentrum zu errichten.

Die derzeitige Nutzung als Garagenhof bildet keinen ausreichenden Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB für die beabsichtigten Nutzungen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, wenn die geplanten betrieblichen Entwicklungen zugelassen werden sollen. Die Stadt Burg hat geprüft, ob die erforderliche Erweiterung des Betriebsgeländes den städtebaulichen Zielen der Stadt Burg entspricht. Der Flächennutzungsplan der Stadt Burg in der derzeit wirksamen Fassung stellt die Flächen des Garagenhofes als Grünfläche und die Flächen des abgebrochenen Wohnblocks als Wohnbaufläche dar. Eine Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dokumentierten städtebaulichen Entwicklungszielen ist nicht festzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan 2007 in Kraft trat und zu damaligen Zeitpunkt die Erweiterungsflächen, die im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes geplant wurden, die für die betriebliche Entwicklung als ausreichend eingeschätzt wurden. Die positive, dynamische Betriebsentwicklung war im Jahre 2007 nicht voraussehbar, sie erfordert die Inanspruchnahme weiterer Flächen.

Die Burger Küchen GmbH ist ein seit 100 Jahren bestehender Betrieb und der größte Arbeitgeber in der Stadt Burg. Die Sicherung der betrieblichen Entwicklung dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Die Stadt Burg misst diesem Belang eine vorrangige Bedeutung zu. Dies ist vorliegend der wesentliche städtebauliche Grund für die Planaufstellung.

Durch den Abbruch des Wohnblocks an der August-Bebel-Straße hat sich die bestehende Nutzung an der August-Bebel-Straße verändert. Südlich an die August-Bebel-Straße grenzt der Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Burg an. Die verbleibenden baulich genutzten Flächen nördlich der August-Bebel-Straße (Grundstücke August-Bebel-Straße 30 bis 32) umfassen Wohnnutzungen und das Jugendwerk Rolandmühle. Sie sind örtlich als gemischte Baufläche einzustufen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind daher nicht mehr als eine geeignete Beurteilungsgrundlage für eine städtebauliche Verträglichkeit heran zu ziehen.

Die Stadt Burg hat geprüft, ob für den Bereich des Garagenhofes und des abgebrochenen Wohnblocks die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder die Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.50 erfolgen soll. Da die Fläche der Erweiterung des im Bebauungsplan Nr.50 ansässigen Unternehmens dienen soll, wurde der Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.50 der Vorrang gegeben. Dies soll zu einer Vereinheitlichung der Festsetzungen führen und ermöglichen, die Erweiterungsflächen einheitlich mit dem bestehenden Standort als ein Baugrundstück zu betrachten, um im Kernbereich des Betriebes nördlich der August-Bebel-Straße eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, die durch eine geringere Nutzungsdichte im Bereich der 3.Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen wird, so dass in der Gesamtheit der gewerblichen Baugrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Burg. Es ist überwiegend mit einem Garagenhof bebaut. Die Wohnbebauung an der August-Bebel-Straße wurde abgebrochen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen in der Stadt Burg.

Der Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" trat am 03.03.2004 in Kraft. Er wurde zuletzt mit Bekanntmachung vom 22.01.2010 geändert. In diesem Zusammenhang ist die Kumulationswirkung bei der Ermittlung der zusätzlichen Grundflächen zu beachten. Bei der

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne oder mehrerer Änderungen von Bebauungsplänen zusammen zu rechnen, die in einem engen sachlich räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Ein enger räumlicher Zusammenhang ist zwar vorhanden, die Planungen stehen jedoch in keinem engen zeitlichen Zusammenhang. Insbesondere war bei der Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes in den Jahren 2009/2010 davon ausgegangen worden, dass die Planung den Flächenbedarf langfristig sichert. Erst die Entwicklung der letzten 8 Jahre hat dazu geführt, dass sich erneut ein Erweiterungsbedarf ergibt. Die Planungen stehen vorhaben-seitig in keinem sachlichen Zusammenhang.

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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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. Krautzberger in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar Lfg.84 § 13a Rn20 führt dazu aus: "Bei Änderungs- oder Ergänzungsplänen gilt im Hinblick auf die Schwellenwerte des Abs.1 Satz 2 ...: Der Schwellenwert bezieht sich auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundfläche ...".

zu Punkt 1)

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 24.975 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche 19.980 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. Eine Vorprüfung ist somit nicht durchzuführen.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung 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.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Die Zulässigkeit von Betrieben bezüglich der Luftverunreinigungen, des Gefährdungspotentials und der Erschütterungen beschränkt sich auf nicht erheblich belastende Betriebe. Die Lärmemissionen wurden durch die festgesetzten Emissionskontingente wirksam begrenzt, so dass erhebliche Auswirkungen vermieden werden. Der Bebauungsplan begründet damit keine hinreichende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Betrieben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

zu Punkt 3)

Das geplante Gewerbegebiet beinhaltet die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Die Auswirkungen des Gebietes umfassen einen Radius von maximal 500 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.

zu Punkt 4)

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

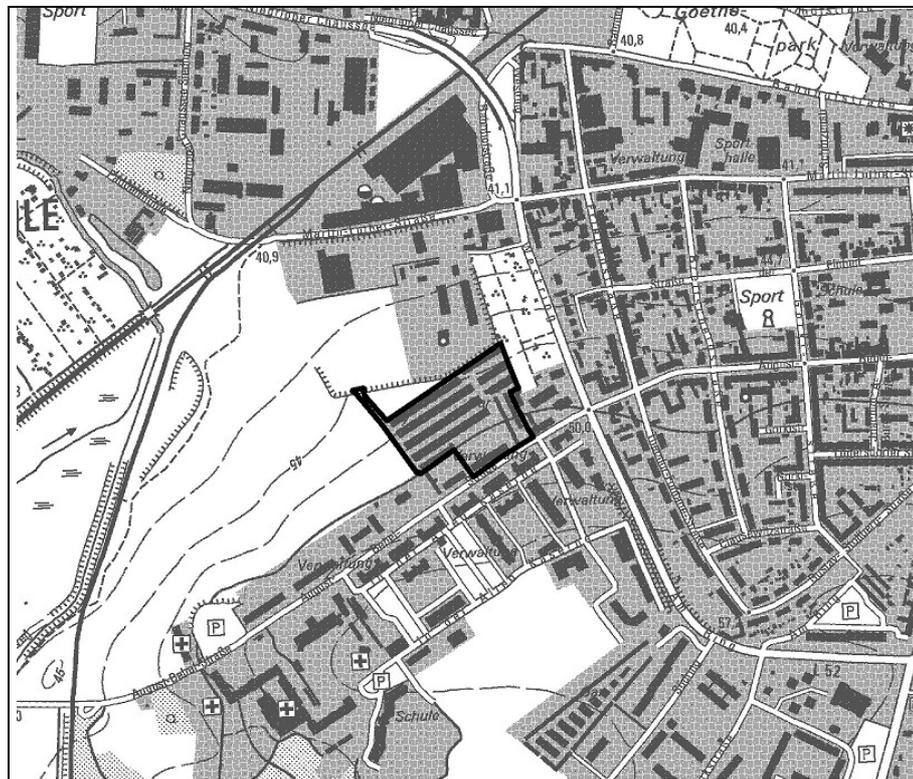
In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Burg zu dem Entschluss gekommen, die 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

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

Das Plangebiet der Änderung und Erweiterung befindet sich im Westen des bebauten Stadtgebietes der Stadt Burg. Es wird von der Landesstraße L 52 (Westring) über die Martin-Luther-Straße und die August-Bebel-Straße erschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 10275 und 1973/431 südlich angrenzend an die Martin-Luther-Straße. In diesem Bereich ist der Zugang / die Zufahrt zu den höher gelegenen Grundstücksteilen des Erweiterungsbereiches vorgesehen. Die Fläche war bisher mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen festgesetzt. Da für die Zufahrt die Gehölze nicht erhalten werden können, ist eine Änderung der Festsetzungen vorgesehen.

Lage im Stadtgebiet



[TK 10/ 2007]
@LVermGeo LSA,
Vervielfältigung und
Verbreitung
genehmigt am
21.10.2009
AZ: A18T3699509

Der Ergänzungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 1973/431 und 434/5, im geplanten Zufahrtsbereich von der Martin-Luther-Straße werden Teilflächen der Flurstücke 1973/ 431 und 10275 mit einbezogen
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 440/6 und die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 439/1
- im Süden von der Nordgrenze der August-Bebel-Straße (Flurstück 10249), die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 431/6 und die Nordgrenze der Flurstücke 430/3, 429/3, 428/4, 428/5, 427/4 und 427/6
- im Westen von der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 427/7 und der Ostgrenze des Flurstücks 1973/431

(alle Flurstücksangaben Flur 25, Gemarkung Burg).

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

Neben dem unverändert rechtsverbindlichen Teilen des Bebauungsplanes Nr.50 im Norden grenzen an das Plangebiet keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die eingeschränkten Industriegebiete und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr.50
- im Osten eine Kleingartenanlage und im Südosten eine gemischte Baufläche aus Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen
- im Süden die August-Bebel-Straße und südlich davon der Verwaltungsstandort der Stadt Burg
- im Westen Ackerflächen und südwestlich Wohnbebauung

Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befinden sich somit vor allem im Süden und Osten des Plangebietes. Maßgebliche Immissionsorte sind hier die Gebäude Westring 9, die Kleingartenanlage und die Gebäude August-Bebel-Straße 32 und 37. Die Auswirkungen des geänderten Planes auf die maßgeblichen Immissionsorte werden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

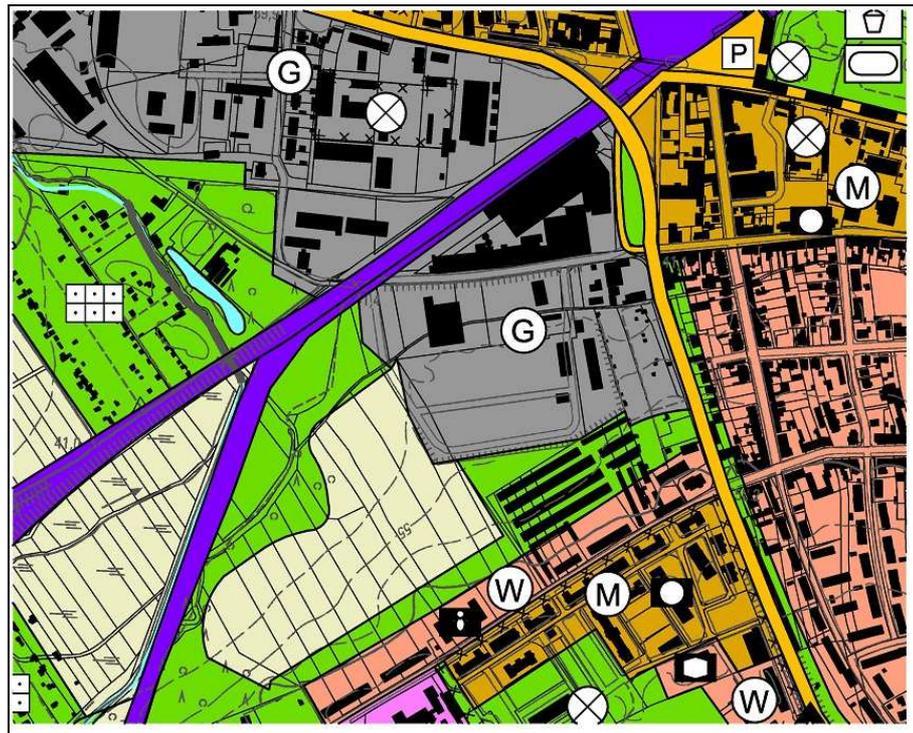
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als Grünfläche und Wohnbaufläche an der August-Bebel-Straße dar. Zum Sachverhalt des Abweichens von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde bereits im Punkt 2.1. der Begründung Stellung bezogen. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ungeachtet dessen gewährleistet er eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bei Durchführung der Planaufstellung im Regelverfahren auch die Änderung des Flächennutzungsplanes sachgerecht begründet hätte. Unter Nutzung der Möglichkeiten des § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Die städtebauliche Ordnung bleibt auch bei der Darstellung der Flächen des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gewahrt. Es wird darauf verwiesen, dass es sich um die Entwicklung eines am Standort ansässigen Betriebes handelt, der auf Flächen eines bisherigen Garagenhofes erweitert werden soll.

Der Betrieb rückt näher an immissionsempfindliche Bereiche an der August-Bebel-Straße heran. Die Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung auf gesamtstädtischer Ebene eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Stadt Burg



[TK 10/ 2007]
@LVermGeo LSA,
Vervielfältigung und
Verbreitung
genehmigt am
21.10.2009
AZ: A18T3699509

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

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. Das Plangebiet dient der Entwicklung eines ortsansässigen für den Landkreis wichtigen Industriebetriebes. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg Maßnahmenkarte (Stand September 1996) weist für das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.50 beträgt 24.975 m². Diese wurden als Gewerbegebiet festgesetzt. Die bisher verbindliche Fassung des Bebauungsplanes nimmt davon eine Fläche von 453 m² ein. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von 24.522 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.50 vergrößert sich damit von insgesamt 11,6 Hektar auf 14,1 Hektar zuzüglich des weiterhin gültigen Teilgeltungsbereiches für die festgesetzte Kompensationsmaßnahme von 0,5 Hektar.

3.2. Nutzungen im Bestand

Der Geltungsbereich der Weiterung des Bebauungsplanes besteht im Wesentlichen aus folgenden Nutzungseinheiten:

- dem großflächigen Garagenhof auf den Flurstücken 10384, 10385, 10386, 10387, 10388, 10389, 10391 und 10392
- dem Grundstück der ehemaligen Wohnbebauung auf dem Flurstück 10390

Luftbild des Plangebietes



[DOP/ 2017] @LVermGeo LSA
Vervielfältigung und Verbreitung
genehmigt am 21.10.2009
AZ: A18T3699509

Die Garagen sollen abgebrochen werden. Dies trifft auch auf die im Plangebiet liegenden Teile von grenzüberschreitend errichteten Garagen zu.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen nach Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet überwiegend Geschiebemergel oberflächennah an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Veränderungen gekennzeichnet. Eine natürliche Bodenoberfläche ist im Plangebiet nur partiell noch vorhanden.

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 Gründungs- und die Versickerungsbedingungen sind durch Baugrundgutachten im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben zu bestimmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter.

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.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um den Standort einer frühneuzeitlichen Windmühle. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch die Planung tangierten archäologischen Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Für die geplante Maßnahme ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Genehmigung beinhaltet Maßgaben zum Umgang mit den archäologischen Kulturdenkmalen im Zusammenhang mit der Realisierung einer geplanten Maßnahme. In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanten Erdarbeiten darzulegen. Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

3.4. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Graben zur Entwässerung der Böschung am geplanten südlichen Straßenabschnitt der Martin-Luther-Straße. Der Sauggraben wird gemäß dem Bescheid des Landkreises Jerichower Land vom 30.05.2008 verrohrt und stellt damit nur noch eine Abwasserbeseitigungsanlage dar. Die derzeit festgelegte Führung der Entwässerungsanlage soll im Rahmen der Bebauung des Geländes verlegt werden.

Vegetation (Bestandsaufnahme Juni 2018)

Gemäß der örtlichen Bestandsaufnahme stellt sich das Plangebiet weitgehend vegetationsfrei dar. Der Garagenhof ist mit Garagen bebaut (teilweise bereits abgebrochen). Auf dem Grundstück des abgebrochenen Wohngebäudes an der August-Bebel-Straße befinden sich eine Birke und eine abgängige, erheblich durch Mistel (*viscum spec.*), geschädigte Baumgruppe aus 4 Bäumen.

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

3.5. Vorhandene Leitungen

Der Ergänzungsbereich wird durch Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom gequert. Das Kabel kann voraussichtlich in der jetzigen Führung nicht erhalten werden und muss in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Im Straßenraum der Martin-Luther-Straße befindet sich die Stromversorgungsleitung für die Straßenbeleuchtung, die südlich der Straße auch die geplante Zufahrt ins Plangebiet quert. Die Leitung weist voraussichtlich nicht die vorschriftsgemäße Tiefenlage auf und muss im Rahmen der Herstellung der Zufahrt tiefergelegt werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiete

Für die in unmittelbarer Nähe zu schützender Nutzungen gelegenen Flächen wurde die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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)

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus der Schallemissionen erforderlich. Diese kann über eine Gliederung des Gebietes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO erfolgen. Bei Gewerbegebieten können bei der Gliederung auch weitere Gewerbegebiete der Stadt Burg in der Gesamtheit herangezogen werden. Vorliegend ist eine solche Gliederung erforderlich.

Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Gewerbegebiete einen Immissionspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der August-Bebel-Straße 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 Plangebietes. Sie begrenzen den im Plangebiet zulässigen Lärm soweit, dass die Richtwerte der DIN18005 Beiblatt 1 an allen maßgeblichen Immissionsorten unter Beachtung der Einschätzung von bestehenden Gemengelagen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Werte basieren auf dem schalltechnischen Gutachten (ECO - Akustik Barleben, 13.12.2018). Aus dem Gutachten ergibt sich, dass für das vorliegende Plangebiet die Einschränkung der Emissionen flächendeckend erforderlich ist. Für die Gliederung sind daher weitere Gewerbegebiete heranzuziehen, in denen auch uneingeschränkt Gewerbe zulässig ist. Diese stehen im Bereich Niegripper Straße und an der Marienränke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 - dort vor allem in unmittelbarer Nähe zum Mittellandkanal - zur Verfügung. Uneingeschränkte Industriegebiete bestehen an der Parchauer Chaussee (GILDE Beton) und im Bereich des Troxel.

Die Gliederung bezieht daher ausdrücklich diese Entwicklungsmöglichkeiten mit ein. 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 5 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 genehmigungsbedürftige 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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 wurde für das Erweiterungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstückes zu 80%. Dies entspricht dem momentan auf den Flächen nördlich der bestehenden Martin-Luther-Straße vorhandenen Umfang an Gebäuden und ist für die betrieblichen Bedürfnisse erforderlich, da die bauliche Nutzung nördlich der Martin-Luther-Straße noch weiter intensiviert werden soll. Für die Erweiterungsflächen ist eine geringere Nutzungsintensität geplant. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Flächen des Bebauungsplanes Nr.50 insgesamt, sollen auf den Erweiterungsflächen die unbebauten Flächen von 20% gesichert werden. Die Grundflächenzahl wurde aus diesem Grund mit 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad ebenfalls 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 Firsthöhe der Baukörper festgesetzt. Dies ist die größte Höhe der oberen Begrenzung der baulichen Anlage. Bei Flachdachgebäuden kann dies z.B. auch die Attika sein. Sie wird im Gewerbegebiet allgemein auf 15 Meter begrenzt. Die Bezugshöhe wurde für den Ergänzungsbereich auf 50,0 m ü. NHN festgesetzt. Der Bereich liegt im Mittel ca. 7 Meter höher als das Betriebsgelände nördlich der Martin-Luther-Straße, für das der Punkt der Bezugshöhe auf 43,0 m ü.NN festgesetzt ist. Angrenzend an die August- Bebel- Straße könnte unter Berücksichtigung der Nachbarschaft von großvolumigen Gebäuden mit einer Höhe von 15 Meter eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarschaft ausgehen. Hier wurde die zulässige Firsthöhe auf 10 Meter reduziert.

Im alten Betriebsgelände der Burger Küchenmöbel GmbH befinden sich Spänesilos für die Holzplattenproduktion, die aus technologischen Gründen eine Höhe von 23 Metern haben. Dies soll auch weiterhin zulässig sein. Insofern wurde eine Entwicklungsmöglichkeit auch zur Errichtung technologiebedingt höherer Bauwerke als 15 Meter eingeräumt und durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Plangebiet allgemein auf 10,0 m³/m² den gemäß § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Wert eingegrenzt. Für die Teilfläche angrenzend an die August- Bebel- Straße wurde die Baumassenzahl unter Berücksichtigung der Nachbarschaft auf 8,0 m³/m² festgesetzt.

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 der August-Bebel-Straße soll der Bauabstand der Gebäude August-Bebel-Straße Nr.37/38 möglichst aufgenommen werden. Der Abstand zur Straßenkante beträgt hier 5 Meter. Gegenüber den Kleingärten und der offenen Landschaft nach Westen soll ein Bauabstand von 5 Metern eingehalten werden, der sich am Abstand der Gewerbegebiete nördlich des Ergänzungsbereiches von den Kleingärten orientiert. Ein Abstand von 5 Metern wurde auch gegenüber dem an die Grenze angebauten Gebäude August-Bebel-Straße 32 festgesetzt, um den brandschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstand zu gewährleisten. Ansonsten orientiert

sich der festgesetzte Abstand zu den Grenzen des Plangebietes von 3 Metern am bauordnungsrechtlich gebotenen Mindestabstand. Gegenüber den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde ein Abstand von 3 Metern gewählt, um die Entwicklung der Pflanzungen zu sichern.

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

Die Durchführung der 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

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 wird über die Martin-Luther-Straße und die August-Bebel-Straße 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). Ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz ist möglich. Die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz. Der Grundschatz wurde durch den Landkreis Jerichower Land mit 48-192 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 eine Bebauung muss das 1 kV-Leitungsnetz erweitert werden.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg Energienetze GmbH (SWB-EN). Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Erdgasverteilungsnetz der SWB-EN angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet wird von einer Telekomleitung von der August- Bebel- Straße aus nach Nordosten gequert, die für das Gebiet keine Versorgungsfunktion wahrnimmt. Die Leitung zerschneidet die Bauflächen, sie kann in der bisherigen Führung nicht erhalten bleiben. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom benötigt, bittet der Versorgungsträger rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom sich in Verbindung zu setzen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH mit der Entsorgung der Abfälle beauftragt hat. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende 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 und der August-Bebel-Straße erschlossen.
- Die Belange der Niederschlagswasserabführung werden über eine Niederschlagswasserrückhaltung und die Einleitung aller Gräben in diese Rückhaltung berücksichtigt. Für das Plangebiet ist gegebenenfalls eine weitere Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, 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 in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung und Ergänzung 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.

Da die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 Gewerbegebiet "Martin-Luther-Straße" mit einer zulässigen Grundfläche von 19.980 m² unter dem Grenzwert von 20.000 m² bleibt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Allgemein ist festzustellen, dass die Erweiterung des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, da es sich bei dem Ergänzungsbereich um umfangreich bebaute und weitgehend versiegelte Flächen handelt. Der Garagenhof ist mit Garagen bebaut. Die zwischenliegenden Flächen sind befestigt. Das Flurstück 10390 vermittelt seit dem Abbruch der Gebäude vor ca. fünf Jahren zwar den Eindruck eines unbebauten Grundstückes, es war jedoch mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Belange des Bodenschutzes werden durch die Inanspruchnahme bebauter bzw. ehemals bebauter Flächen berücksichtigt. Artenschutzrechtlich ist dem Gebiet keine besondere Bedeutung zu zumessen. Es wird keine Eignung für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten erkannt.

Einen Eingriff verursacht jedoch die Änderung der bisher im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dieser Eingriff ist erforderlich, um eine bedarfsgerechte Verbindung zwischen dem bestehenden Betriebsstandort und der Erweiterungsfläche zu gewährleisten. Der Eingriff kann auch nicht weiter vermindert werden. Zunächst wurde geprüft, ob eine Anbindung auch im Osten des Erweiterungsbereiches möglich ist. Hier beträgt jedoch Unterschied der Geländehöhen ca. 6 Meter. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist daher auf den westlichen Randbereich des Gewerbegrundstückes beschränkt in dem der Höhenunterschied deutlich geringer ist.

artenschutzrechtliche Belange

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Zuge des Abrisses der Gebäude eine ökologische Baubegleitung zu bestellen ist, welche vor Beginn der Abrissmaßnahmen eine Kontrolle auf Brut-, Nist- und Aufzuchtstätten der zu erwartenden Artengruppen durchführt. Sollte diese vorgefunden werden, so ist gegebenenfalls eine Verschiebung der Abbruchmaßnahmen notwendig. Es wird empfohlen für den Abriss die Herbst- und Wintermonate zu wählen.

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 von Gewerbegebieten ist nicht von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers 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.

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, die die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises 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.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Plangebietes auf schützenswerte Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen durch ECO - Akustik Barleben (Stand 13.12.2018) erarbeitet.

Der Gutachter hat im vorliegenden Gutachten für die Fläche der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ der Stadt Burg unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Teilflächen des Bebauungsplan Nr. 50 die maximal möglichen Schall-Emissionskontingente für die geplanten Teilflächen nach der DIN 45691 bestimmt. Die ermittelten Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Hierdurch werden die Belange des Immissionsschutzes umfassend berücksichtigt.

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

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung der gewerblichen Bebauung durch den Betrieb als Grundeigentümer
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
 - das Interesse an der Störungsfreiheit von vorhandenen Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Die an das Plangebiet östlich angrenzenden Kleingartenanlagen werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Für die südlich angrenzenden Grundstücke an der August-Bebel-Straße wird sich das

Wohnumfeld verändern. Ein ehemaliger Garagenhof wird zu einem Gewerbegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Begrenzung der zulässigen Lärmemissionen vermieden. Das Wohnumfeld wird sich durch die größeren Baukörper verändern, es kann zu Verschattungen kommen, so dass eine Beeinträchtigung privater Belange nicht ausgeschlossen werden kann.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 3.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.50 "Martin-Luther-Straße" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am wichtigen Industriestandort im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unverträglich erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung der Wirtschaft und Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen erfordern die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich der 3.Änderung und Erweiterung	24.975 m ²
• Änderungsbereich - eingeschränkte Industriegebiete (wie bisher)	453 m ²
• Ergänzungsbereich - Gewerbegebiete	24.522 m ²

Stadt Burg, September 2019