

# **Begründung**

zum

Bebauungsplan Nr. 63  
„Sondergebiet Erdgastankstelle  
südlich der Zibbeklebener Straße“

Stand Juli 2004  
Satzungsbeschluss

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsverlauf	2
2. Planungsanlass	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Inhalt und Zweck der Planung	3
4.1. Inhalt der Planung	3
4.2. Zweck der Planung	3
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2. Bauweise, überbaubare Flächen	4
5.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
6. Verhältnis zu anderen Planungen	5
6.1. Raumordnung und Landesplanung	5
6.2. Fachplanungen	5
6.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	5
7. Planungsbestand	5
7.1. Städtebaulich relevante Daten	5
7.2. unverbindliche Bauleitplanung	5
7.3. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Burg	6
8. Erschließung, räumliche Anbindung und sonstige Standortbedingungen	6
verkehrliche Erschließung	6
technische Erschließung	6
Abwasser	6
Trinkwasser	6
Strom	7
Telefon	7
Immissionsschutz	7
Brandschutz	7
Brand- und Katastrophenschutz	8
Archäologische Belange	8
9. Aussagen zur Grünordnungsplanung	9

## 1. Planungsverlauf

Die Grundsatzentscheidung zur Errichtung einer Erdgastankstelle wurde durch den Bauausschuss in der Sondersitzung am 04. November 2003 getroffen. Das Verfahren wurde unter dem Titel „Gewerbegebiet südlich der Zibbeklebener Straße“ begonnen.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 11. November 2003 abgefordert. Die landesplanerische Stellungnahme vom Landkreis als untere Planungsbehörde wurde mit Schreiben vom 14. Januar 2004 übergeben.

Das Vorhaben wurde dem Zweckverband Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 11. November 2003 mitgeteilt. Seine Stellungnahme ging mit Schreiben vom 12. Januar 2004 ein. Die Bürger wurden durch Zeitungsartikel über die beabsichtigte Errichtung einer Erdgastankstelle informiert.

Auf die frühzeitige öffentliche Auslegung nach §3 (1) Ziffer 2 BauGB wurde verzichtet, da der Bebauungsplan sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Am 26. Februar 2004 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Er eröffnet das Verfahren formell. Auf die durchzuführende öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Ihleburg am 27. Februar 2004 hingewiesen. Der Planentwurf lag mit der dazu gehörigen Begründung in der Zeit vom 8. März bis zum 8. April 2004 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die umliegenden Gemeinden wurden mit Schreiben vom 16. März 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden. Die Stellungnahmen wurden mit einer Wertung versehen und abgewogen. Die Beschlussfassung zur Abwägung erfolgt am 23. September 2004. Als ein Ergebnis der Abwägung ändert sich der Titel der Planung in „Sonderfläche Erdgastankstelle südlich der Zibbeklebener Straße“.

## 2. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Antragsstellung der Stadtwerke Burg GmbH veranlasst, an der Zibbeklebener Straße eine Erdgastankstelle errichten zu wollen. Die Bebauung kann nur durch eine vorbereitende Bauleitplanung erreicht werden.

Zur Umsetzung der Maßnahme wird der Vorhabenträger Eigentümer der Flurstücke 10124, 10126, 319/2, 10128, 10130 der Flur 32 der Gemarkung Burg.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken folgende Maßnahmen zur angestrebten Nutzung zu realisieren:

- Freilegung und Baureifmachung der Grundstücke
- Bau einer Abbiegespur von der Zibbeklebener Straße auf das Tankstellengelände als Einfahrt und Bau einer Ausfahrt
- Errichtung einer Erdgastankstelle einschließlich Überdachung
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen wie Gasübernahme, Fernwirk- und Überwachungsstelle, Druckminderung und Druckvorratsspeicher
- Befestigung des Grundstücks
- Heranführung der zugehörigen technischen Infrastruktur
- Eingrünung des bebauten Standortes zur Gestaltung des Ortsrandes

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.63 liegt innerhalb der Flur 32 des Stadtgebietes der Stadt Burg und umfasst die Flurstücke 10124, 10126, 319/2, 10128, 10130.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine 0,2277 ha große Fläche.

Der Geltungsbereich wird unmittelbar begrenzt:

im Norden durch die Zibbeklebener Straße,  
im Osten durch Parkplätze einer Handelseinrichtung und die Tankstelle Marktkauf,  
im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche,  
im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

### **4. Inhalt und Zweck der Planung**

#### 4.1. Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplanes soll ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke für eine Erdgastankstelle sein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes entsprechend § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) Erdgastankstelle
- Bei der zulässigen Nutzung Erdgastankstelle wird eine teilweise Nutzung Handel ausdrücklich ausgeschlossen.
- Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Bauweisen und Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Festsetzung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) mit Ein- und Ausfahrten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

#### 4.2. Zweck der Planung

Die verbindliche Bauleitplanung bildet die Rechtsgrundlage für die Baugenehmigung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird bezweckt, dass die Baugenehmigung für die Errichtung einer Gastankstelle einschließlich Nebenanlagen auf der Grundlage des § 30 Abs.1 BauGB erteilt werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die östlich anliegende Fläche ist ein Sondergebiet Handel. Dort ist auch eine Tankstelle integriert. Auf Grund der geringfügigen Fläche von 0,2277 ha gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei.

## **5.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Erdgastankstelle südlich der Zibbeklebener Straße“ wird die Voraussetzung zum Bau einer Erdgastankstelle und der zur Betreibung notwendigen Nebenanlagen geschaffen.

Es wird ein Sondergebiet gem. § 11 ( 1, 2) BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit Erdgastankstelle festgesetzt.

Es werden weiterhin Handelseinrichtungen ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind ebenfalls nicht geplant.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16 – 21 BauNVO ) wird durch die Grundflächenzahl ( GRZ ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO.( § 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Es können somit Gebäude mit zwei (II) Vollgeschossen errichtet werden.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 8,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße/ Zibbeklebener Straße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Maß der östlich und südöstlich angrenzenden Bebauung.

### 5.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingeengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

### 5.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Die Flächen sind private Flächen. Alle Flächen dienen dem Ausgleich auf Grund des Eingriffs in den vorhandenen Naturhaushalt durch Neuversiegelungen.

## **6. Verhältnis zu anderen Planungen**

### 6.1. Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam, eine landesplanerische Abstimmung ist deshalb nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Auf Grund der geringfügigen Fläche von 0,2277 ha gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei.

### 6.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

### 6.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Die beabsichtigte Bebauungsplanung oder ihre Durchführung widerspricht nicht den Schutzziele von Landschaftsschutzgebieten oder FFH- Gebieten.

Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 19 c BNatSchG ist auch wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

## **7. Planungsbestand**

### 7.1. Städtebaulich relevante Daten

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Zibbeklebener Straße. Der Bereich wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 0,2277 ha. Bereits vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft sind: Parkplätze und die Tankstelle Marktkauf, das Möbelhaus „Möbelpiraten“, nördlich der Zibbeklebener Straße ein Autohaus, Handelseinrichtungen und weitere Parkflächen,

### 7.2. unverbindliche Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft dar. Östlich anliegend ist eine Sonderfläche dargestellt. Weitere Darstellungen für den Planbereich sind aus dem Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen.

### 7.3. verbindliche Bauleitplanung der Stadt Burg

Verbindliche oder sonstige Planungen nach dem BauGB bestehen derzeit für den Geltungsbereich nicht. Östlich anliegend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 Einkaufszentrum „Burg-Center“ an der Zibbeklebener Straße.

## **8. Erschließung, räumliche Anbindung und sonstige Standortbedingungen**

### Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Zibbeklebener Straße innerhalb der Stadtlage der Stadt Burg. Der Geltungsbereich kann über die Zibbeklebener Straße über eine zu errichtende Einfahrt und eine Ausfahrt angeschlossen werden.

Hinweise:

Durch den bauausführenden Betrieb ist 2 Wochen vor Baubeginn die verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 Abs.6 StVO unter Vorlage der Sondernutzungserlaubnis der zuständigen Baulastträger in der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Jerichower Land einzuholen, wenn öffentliche Verkehrsflächen berührt werden.

Zur Verkehrsbeschilderung ist ein Verkehrszeichenplan in 4-facher Ausfertigung in der Straßenverkehrsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind die Straßenverkehrsbehörde und die Polizei schriftlich zur Abnahme der Verkehrsbeschilderung einzuladen.

### Technische Erschließung

- Abwasser

Der Geltungsbereich ist abwassertechnisch über die Schmutzwasserleitung DN 200 Steinzeug zu entsorgen. Die Schmutzwasserleitung verläuft durch den Geltungsbereich und befindet sich in der Rechtsträgerschaft der Firma

An diese Leitung wird die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung hat gemäß §§150,151(1),(3) WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit dem Wasserverband Burg über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.

Niederschlags- und Abwasser sind gemäß §§150(2), 151(2),(3) WG LSA getrennt abzuführen.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die Trinkwasserleitung in der Zibbeklebener Straße. Eine entsprechende Erschließungsvereinbarung ist mit zu treffen.

Die Trinkwasserversorgung hat gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998(GVBI.LSA Nr. 15/98 S.186, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.03.1991(GVBI.LSA Nr.14/01 S.132) in nachweisbarer Abstimmung mit dem Wasserverband Burg über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

- Niederschlagswasser

Das von befestigten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 150 (1) Wassergesetz (WG) des Landes Sachsen-Anhalt Abwasser und muss als solches behandelt und entsorgt werden. Die für die Niederschlagsentwässerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind gemäß §§ 4, 5, 11 und 138 WG LSA bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen bzw. zu beantragen.

- Strom

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den 1 kV – Anschluss von der Zibbeklebener Straße aus.

- Telefon

Im Planungsraum liegen Leitungen der Deutschen Telekom AG. Der Anschluss erfolgt über einen Anschluss von der Zibbeklebener Straße aus.

### Immissionsschutz

Gemäß §§1,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14. Mai 1990, BGBl. Teil 1/S.880, zuletzt geändert am 26.09.2002, BGBl. Jg, 2002 Teil1 Nr.71 S. 3830ff) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umweltwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

### Brandschutz

Entsprechend § 2 Abs. 2 Punkt 1 Brandschutzgesetz beträgt die Löschwassermenge zum sicherzustellenden Grundschatz nach Arbeitsblatt TRW 405 mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschezit von zwei Stunden. Dabei umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Das für die Sonderfläche Erdgastankstelle geforderte Löschwasservolumen steht zur Verfügung.

### Brand- und Katastrophenschutz

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß §2 Abs.1 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land über Notruf 112 zu verständigen.

### Archäologische Belange

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen- Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung ist durch das Fachamt des Landesamtes für Archäologie Sachsen- Anhalt zu ermöglichen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LV) Halle sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.



## 9. Aussagen zur Grünordnungsplanung

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche in die Nutzung Erdgastankstelle. Die Nutzungsänderung ist auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches unerheblich. Auf der Grundlage des § 8 BNatSchG und des § 1a BauGB werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan dargestellt.

- Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Heckenpflanzungen: je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 10 Heister

Baumpflanzungen: je 150 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum, 8 bis 10 cm Stammumfang  
 ( § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB )

### Flächenbilanz

Gesamtfläche: 2.277 m<sup>2</sup>

Fläche für Begrünung: 420 m<sup>2</sup>

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Das Magdeburger Modell der Eingriffsregelung bildet die Grundlage für die Bewertung des Eingriffs.

### Ist- Zustand

Flächengröße	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
2.277 m <sup>2</sup>	landwirtschaftl. Fläche	0,3	0,4	273,24

### Planungszustand

Flächengröße	Biotoptyp	Versiegelung	Wertfaktor	Biotop-	Wertigkeit
1.857 m <sup>2</sup>	Fläche SO	0,8	0,3	1	111,42
420 m <sup>2</sup>	Fläche mit Pflanzgebot Grünfläche		0,7	1	294,00
Gesamt					405,42

Die bestehende Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes hat nach dem Berechnungsmodell einen Wert von 273,24 Werteinheiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes erreicht nach dem Berechnungsmodell einen Wert von 405,42 Werteinheiten.

Somit kann der Eingriff durch Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.