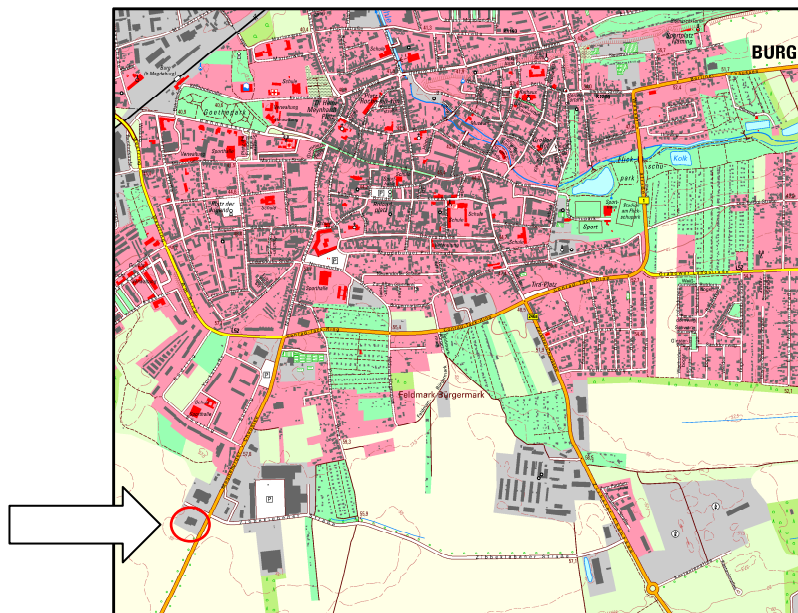


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplanes Nr. 76 1. Änderung "Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee- Westseite"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 BauGB



Darstellung auf Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt.
Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 01.11.2017
Erlaubnis-Nr. LVermGeo/G01-5010848-2014-5

Begründung

Stand:
Satzung Januar 2019

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45 in 39261 Zerbst/Anhalt
Dipl. Ing. (FH) Anita Wurche
Tel. 03923/783431 / iwu-zerbst@web.de

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und Zielstellung	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1. Verfahrensgrundsätze	5
3.2. Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.3. Regionalplanung	6
3.4. Flächennutzungsplan	6
4. Verfahren	7
5. Örtliche Ausgangssituation	8
5.1. Bebauung und Nutzung	8
5.2. Erschließung	9
6. Planinhalt	9
6.1. städtebauliches Konzept	9
6.2. Erläuterung der Änderungen / Planfestsetzungen	10
6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.2. Bauweise und überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2.4 Verkehrsfläche	11
6.2.5. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	11
6.2.6 Hauptversorgungsleitungen / Flächen für Leitungsrechte	11
6.2.7 Erhalt von Bäumen	12
6.2.8 Hinweis archäologische Denkmalpflege	12
7. Auswirkungen der Planung	12
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz.....	12
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
8.1. Erläuterung zu den betroffenen Belangen	14
8.1.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
8.1.2. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	15
8.1.3 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	15
8.2 Auswirkungen auf private Belange	15
9. Flächenbilanz	15

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Randbereich der Stadt Burg. Das Plangebiet umfasst die südlichste Bebauung entlang der Westseite der Magdeburger Chaussee.

Es wird begrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße B1 - Magdeburger Chaussee,
- im Norden durch eine Stichstraße/Sackgasse (Verlängerung der Zibbeklebener Straße) - Eigentum des Investors - und
- im Süden und Westen von Außenbereichsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt sind.

Abbildung 1 – Luftbild Stand 2017



Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 01.11.2017
Erlaubnis-Nr. LVermGeo/G01-5010848-2014-5

Den Anforderungen entsprechend soll der Bebauungsplan in der Gemarkung Burg, Flur 25 auf den Flurstücken 10075, 10076, 10173 (teilweise), 10078, 10079, 10081, 10082, 10084, 10085, 10086, 10087, 10088, 10089, 10090, 10091, 10092 (teilweise), 10093, 10095, 10097, 283/2, 1870/280, 1868/279 und 1866/278 geändert werden.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Zielstellung

Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Autohaus bebaut.

Die Übernahme des über längere Zeit leerstehenden Autohauses durch einen anderen Betreiber bedingt eine Plananpassung.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um die bestehenden baulichen Anlagen (Reifenlager) plankonform nutzen zu können und mögliche Erweiterungen durchführen zu können. Weiterhin ist die räumliche Verlagerung der sich auf dem Betriebsgrundstück befindlichen öffentlichen Wendeanlage beabsichtigt. Diese Verlagerung soll eine Bebauung mit einer Waschanlage auf dem Betriebsgelände ermöglichen.

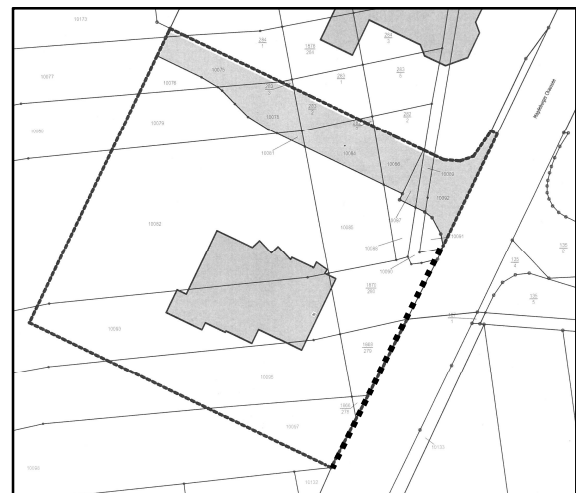
Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 76 „Audi- Autohaus an der Magdeburger Chaussee“ ermöglichen derzeit für die beabsichtigten Vorhaben kein Baurecht.

Der Bebauungsplan Nr. 76 wird unter der neuen Bezeichnung „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ als 1. Änderung den Planerfordernissen angepasst.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 76 (Bestand) orientierte sich im Bereich der B 1 - Magdeburger Chaussee - an der Fahrbahnkante. Zwischenzeitlich wurde die B 1 ausgebaut und die Straßenkante begradigt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76 verläuft im Bereich der B 1 entlang der Flurstücksgrenzen, die der Verkehrsfläche / Fahrbahnkante entsprechen.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 76
(Bestand)



Geltungsbereich B-Plan Nr. 76 -
1. Änderung

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 01.11.2017
Erlaubnis-Nr. LVermGeo/G01-5010848-2014-5

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Verfahrensgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee- Westseite“ (neue Bezeichnung) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahren sind gegeben.

- Nr. 1) Die Planung/das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- Nr. 2) Südöstlich des Geltungsbereich befindet sich - im Abstand von > 1.500 m - das FFH-Gebiet `Heide südlich Burg` (FFH0049 / DE3737-301). Die durch militärische Nutzung entstandene Heidelandschaft dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des Natura 2000-Gebietes vor.
- Nr. 3) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Innenentwicklung zur kurzfristigen Durchführung von Anpassungsmaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung. Es erfolgt eine Überplanung des im Geltungsbereich befindlichen Gewerbegebietes mit vorhandenen und ausgeprägten Strukturen.

Das Plangebiet fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung.

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen. Diesbezüglich sind derzeit keine Bauleitpläne mitzurechnen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.2. Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt* (LEP LSA 2010) ist Burg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Ziel 28 - Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Ziel 34 - Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Ziel 37 Mittelzentren sollen als Siedlungs- und Versorgungskerne langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, sich den strukturelevanten Veränderungen anpassen und Orientierung für private und öffentliche Investitionen geben.

Ziel 41 - Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Burg gehört dem Verdichtungsraum Magdeburg an.

Ziel 12 - Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden.

Die Stadt Burg ist als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Entsprechend Ziel 58 sind die Standorte entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Burg durchziehen überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen, eine überregionale Schienenverbindung und die Stadt befindet sich an einem schiffbaren Kanal.

Ziel 74 - Im Streckenverlauf von Fernverkehrsverbindungen liegende Mittelzentren sind als Systemhalte zu nutzen, um dadurch die regionale Erschließung zu verbessern und Knotenfunktionen wahrnehmen zu können.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.3. Regionalplanung

Die Stadt Burg ist im regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg, welcher am 3. Juli 2006 in Kraft getreten ist, als Mittelzentrum ausgewiesen. Als konkretes Ziel besteht die Zuweisung der Bedeutsamkeit der Bundesstraße B 1.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

3.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist durch übergeordnete Fachplanungen nicht betroffen.

Das Plangebiet ist durch Nutzungsregelungen (z. B. Denkmalschutzregelungen) nicht eingeschränkt. Altlasten sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt.

4. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 mit der Beschlussvorlage 051/2018 die Einleitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76 "Audi Autohaus an der Magdeburger Chaussee" gefasst.

Die B-Plan-Änderung soll unter der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite" geführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Burg geht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09 „Audi- Autohaus Burg“ zurück. Die entsprechende Satzung trat am 07. Mai 1999 in Kraft. Eine Realisierung des Vorhabens entsprechend des Planes erfolgte.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 76 für das Gebiet „Audi Autohaus an der Magdeburger Chaussee“ in Burg wurde am 26. April 2007 mit Beschluss durch den Stadtrat eröffnet. Das Planverfahren wurde unter dem ausschließlichen Aspekt einer Erweiterung des bestehenden AUDI- Autohauses geführt. Ein Baurecht für diese Erweiterung war mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus 1999 nicht gegeben. Das 2007 begonnene Planverfahren des B-Plan-Entwurfes Nr. 76 wurde bis zum Abwägungsbeschluss geführt.

Nach Übernahme des Autohauses durch einen anderen Betreiber wurde Planverfahren erneut aufgenommen. Im neuen Planentwurf werden die Festsetzungen insoweit übernommen, dass eine künftige Erweiterung des Autohauses wie geplant möglich ist. Zudem wurde die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben ergänzt.

Am 13.11.2008 hat der Stadtrat den B-Plan Nr. 76 „Audi Autohaus an der Magdeburger Chaussee“ als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.11.2008 trat die Satzung in Kraft.

Das Verfahren der 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geführt. Die 1. Änderung dient der Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandortes.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

Da für Burg ein wirksamer Flächennutzungsplan existiert und die Flächenentwicklung des Plangebietes den Festsetzungen des Flächennutzungsplans entspricht, bedarf die Bebauungsplanänderung keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

5. Örtliche Ausgangssituation

5.1. Bebauung und Nutzung

Abbildung 2 – Luftbild Stand 2017

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 01.11.2017
Erlaubnis-Nr. LVermGeo/G01-5010848-2014-5



Im Geltungsbereich befindet sich die ausgebaute Verkehrsfläche (Stichstraße Zibbeklebener Weg). Die Straße ist asphaltiert und bindet an die Bundesstraße B 1 - Magdeburger Chaussee (Ampelkreuzung). Beidseitig sind Gehwege gepflastert. Die Stichstraße stellt eine Sackgasse dar (endet an landwirtschaftlicher Fläche). Die Wendemöglichkeit bezieht bisher eine Teilfläche des Geländes des Autohauses ein (35 x 31 m / Pflasterfläche).

Das Betriebsgelände des Autohauses verfügt über das Autohaus mit sogenanntem Showroom (großflächige Glasfassade) und im rückwertigen Bereich den Werkstatt/Lagerbereich. Das Gelände ist weitgehend mit Verbundsteinpflaster befestigt und beinhaltet Stellflächen (Kunden/Mitarbeiter) und Ausstellflächen für Verkaufsfahrzeuge.

Westliche Randbereiche - an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzend - sind als Grünflächen angelegt. Hier befindet sich das Regenwasser-Sammelbecken. Es weist Grundriss eine naturnahe Formgebung auf, ist aber vollständig mit Folie ausgelegt. Der Folienteich verfügt über einen Fischbesatz. Das auf dem Betriebsgelände anfallende Niederschlagswasser wird über eine Sammelleitung dem Rückhaltebecken zugeführt. Zur Verkehrsfläche hin verfügt das Becken über einen Überlauf in den Regenwasserkanal.

In die Grünfläche wurde eine Pflasterfläche befestigt, auf der die Reifencontainer abgestellt sind. Diese bereits vorhandene Fläche befindet sich außerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche. Der Autohausbetreiber möchte diese Fläche als auch Reifenlager nutzen. Hier ist mit der 1. Änderung Planungsrecht herzustellen.

5.2. Erschließung

Mit dem Bau des Autohauses wurde das Gelände vom damaligen Grundstückseigentümer verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Das Plangebiet mit dem bestehenden Autohaus ist über eine Erschließungsstraße an das örtliche Straßenverkehrsnetz der Stadt Burg angebunden. Um eine Sackgasse auszuschließen, wurde unter Einbeziehung des Grundstückes des Autohauses (Geh- und Fahrrecht) Flächen festgesetzt, welche allen Kraftfahrzeugen eine Wendemöglichkeit bietet. Die 35 x 31 m große Fläche ist für den Gewerbestandort nicht nutzbar. Da der neue Betreiber die Errichtung einer öffentlichen Waschanlage plant, soll mittels vorliegender Änderung eine Anpassung der Wendemöglichkeit und somit eine verbesserte Flächenausnutzung des Betriebsgeländes erzielt werden. Die Wendeanlage wird nach Abnahme/Übernahme durch die Stadt Burg dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Medien gesichert:

- Stadtwerke Burg GmbH - Strom und Gas
- Wasserverband Burg - Trinkwasser und Schmutzwasserentsorgung
- Deutsche Telekom AG - Telekommunikation
- Stadt Burg - Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen

Die Medien der Versorgungsträger befinden sich teilweise in der öffentlichen Verkehrsfläche, teilweise erfolgt die Ver- und Entsorgung über das Betriebsgelände des Autohauses (Leitungsrecht).

Zur gedrosselten Abgabe von Oberflächenwasser an das öffentlichen Netz wurde im nordwestlichen Randbereich ein Regenrückhaltebecken errichtet.

6. Planinhalt

6.1. städtebauliches Konzept

Die Planung dient der Nachverdichtung eines Gewerbestandortes.

Mit der Wiederaufnahme der Autohaus-Nutzung nach Leerstand wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Dem Nachnutzer sollen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung geschaffen werden.

Die Stadt Burg verfolgt die Strategie, Standorte von Einzelhandelsbetrieben in Randlagen oder Sonderlagen und an nicht städtebaulich integrierten Standorten, abzuwehren. Dabei wird auf das Einzelhandelskonzept Burg von 2006 zurückgegriffen. Daher wird für das Plangebiet eine Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Des Weiteren soll die weitergehende Sicherung von Grundstücksflächen für den eventuellen Ausbau der Kreuzung Bundesstraße B1 und der Zibbeklebener Straße mit einem Kreisverkehr erfolgen.

6.2. Erläuterung der Änderungen / Planfestsetzungen

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte LR 1 wird übernommen.

LR 1- Die Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Burg befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Das Leitungsrecht LR 2 konnte entfallen, da die Versorgung über Medienleitungen vom Grundstück des benachbarten Autohauses nicht mehr gegeben ist.

6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich Art / Maß der baulichen Nutzung werden übernommen und unterliegen keiner Änderung.

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient zur Durchsetzung der beschlossenen Einzelhandelskonzeption der Stadt Burg.

In unmittelbarer Nähe befindet sich keine Wohnnutzung, sodass diesbezügliche Störwirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

Die Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird begründet durch eine dem Standort entsprechende erforderliche effektive Ausnutzung des Baugrundstückes.

6.2.2. Bauweise und überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufeld festgesetzt. Das Baufeld wird von Baugrenzen umrissen. Innerhalb des Baufeldes ist die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

Das Baufeld unterliegt der Änderung. Es wird verändert, um die Umverlegung der Wendeschleife und die Nutzung der befestigten Flächen des Reifenlagers zu ermöglichen. Zudem ist entsprechend § 9 Bundesfernstraßengesetz eine Anbauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Hochbauten frei zu halten.

Zum anderen dient die Änderung der Einhaltung der Grundflächenzahl. Entsprechend § 19 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland liegt. Nicht zum Bauland, als maßgebende Fläche, zählen Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Dazu zählen Grünflächen und Flächen zur straßenmäßigen Erschließung. Entsprechend dem bisherigen Planstand wäre die zulässige Grundflächenzahl mit dem Versiegelungsbestand überschritten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, insbesondere Stellflächen bis zur zulässigen Grundfläche von 0,8 zulässig.

6.2.4 Verkehrsfläche

Erschließungsstraße:

Die Erschließungsstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Straßenkörper beinhaltet die Fahrfläche sowie die Straßenrandbereiche (Gehwege).

Wendemöglichkeit:

Aufgrund der Ausbausituation der Straße (Sackgasse) ist eine Wendemöglichkeit notwendig. Um eine Sackgasse auszuschließen, wurden bereits in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 1999 verkehrsregelnde Maßnahmen unter Einbeziehung des Grundstückes des Autohauses (Geh- und Fahrrecht) festgesetzt, welche allen Kraftfahrzeugen eine Wendemöglichkeit bietet.

Zur Optimierung der Nutzung der Betriebsfläche und zur Umsetzung der geplanten öffentlichen Waschanlage ist es notwendig, die Lage der Wendemöglichkeit zu verschieben.

Für die neu zu errichtende Wendeanlage wird zwischen dem Autohaus-Betreiber und der Stadt Burg ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die sich auf dem Grundstück des Autohaus-Betreibers befindlichen Teilflächen der Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Bei einem späteren Ausbau der Straßenführung der Erschließungsstraße entfällt die Notwendigkeit der Wendeanlage, die Teilflächen können dann entwidmet werden. Derzeit sind durch die Stadt Burg keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

6.2.5. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Regenrückhaltebecken.

6.2.6 Hauptversorgungsleitungen / Flächen für Leitungsrechte

Die Hauptversorgungsleitungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Hauptversorgungsleitungen sind nicht von der Änderung betroffen.

Innerhalb der Verkehrsfläche befinden sich die Hauptversorgungsleitungen für Regenwasser, Schmutzwasser und Trinkwasser.

Die Trinkwasserhauptleitung DN 400 (Versorgungsträger Wasserverband Burg) verläuft südöstlich über das Betriebsgelände. Die notwendige Freihaltezone von 6 m (3 m beidseitig der Leitung) ist als Leitungsrecht festgesetzt und kann nicht mit Haupt- oder Nebenanlagen überbaut werden.

Im Geltungsbereich - entlang der Magdeburger Chaussee - befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.

Hinweis Wasserverband Burg:

Bei der Entsorgung des Schmutzwassers der geplanten Waschstraße ist darauf zu achten, dass die Einleitbedingungen entsprechend der Neufassung der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Wasserverbandes Burg zu beachten und einzuhalten sind.

Bei den Straßenbauarbeiten ist darauf zu achten, dass der vorhandene Hydrant, welcher sich im Bereich des geplanten Wendehammers (derzeit Grünstreifen) befindet, sowie das Trinkwasserhausanschlussgestänge (VAS-Deckel) nicht

überbaut werden. Hier muss eine höhenmäßige Anpassung an das neu geschaffene Straßenniveau erfolgen.

Hinweis Stadtwerke Burg:

Der Gas-Hausanschluss (DN 25 / 1 kV-Erdkabel) wurde 2017 in einer Tiefe zwischen 70 und 85 cm neu verlegt.

Da die Hausanschlussleitung in der Magdeburger Chaussee sowie im Gehweg entlang der Erschließungsstraße - Zibbkelebener Straße - verlegt ist, wird sie nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

6.2.7 Erhalt von Bäumen

Vorhandene Bäume - 11 Stück Spitzahorn (*Acer platanoides*) - sind zu erhalten.

6.2.8 Hinweis archäologische Denkmalpflege

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Jerichower Land einzureichen.

7. Auswirkungen der Planung

Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Auf der nordwestlich Teilfläche kommt es teilweise zu einer vollständigen Versiegelungen von derzeitigen Grünflächen. Im Zuge der Nachverdichtung handelt es sich um eine der Innenentwicklung entsprechende Maßnahme.

Gemäß § 13a BauGB besteht kein planungsrechtliches Ausgleichserfordernis für die vorliegende planerische Situation.

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
- Sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten wild lebender Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der Prüfung der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde nachfolgende Tabelle erarbeitet.

Rechts- grund- lage § 1 (6) BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	x			Gewerbestandort in Stadtrandlage
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung		x		nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		x		nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		x		nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		x		nicht betroffen
Nr. 7	Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:				
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		keine Auswirkungen; anthropogen überprägter Standort
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		nicht betroffen
Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		keine Auswirkungen
Nr. 7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		nicht betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		keine Auswirkungen
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		nicht betroffen
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		x		keine Auswirkungen, da zum Stadtgebiet zugehörig
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		Nicht betroffen

Rechts- grund- lage § 1 (6) BauGB	Belang	positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 7i	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i		x		keine Auswirkungen, da zum Stadtgebiet zugehörig
Nr. 8	Die Belange:				
Nr. 8a	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		x		nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft		x		nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Bestand bzw. Erweiterung eines Gewerbebestandes
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens		x		nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit		x		nicht betroffen
Nr. 8f	Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		x		nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		x		nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			Einzelhandelskonzept Stadt Burg
Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden		x		nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x		nicht betroffen

8.1. Erläuterung zu den betroffenen Belangen

8.1.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Belang wird positiv berührt. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze des Stadtgebietes zum Außenbereich. Das unmittelbare Umfeld ist von gewerblicher Nutzung geprägt.

Die nächstliegende Wohnbebauung (Burg Süd) ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Die unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe (Autohaus und Tankstelle) beeinflussen die Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit im Plangebiet nicht negativ.

Durch zweiseitige Angrenzung an den Außenbereich sind diesbezüglich relativ ruhige Arbeitsverhältnisse gegeben.

8.1.2. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Dieser Belang wird positiv berührt. Die Nutzung des Standortes nach derzeitigen leerstand dient der Schaffung von Arbeitsplätzen. Zudem schafft die Planung der möglichen Erweiterung des Gewerbebestandes eine optimale Basis zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

8.1.3 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Dieser Belang wird positiv berührt. Die Stadt Burg verfolgt die Strategie, Standorte von Einzelhandelsbetrieben in Randlagen oder Sonderlagen und an nicht städtebaulich integrierten Standorten, abzuwehren. Für das Plangebiet wird die Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der Einhaltung/Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes Burg (2006).

8.2 Auswirkungen auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belangen gehört im Wesentlichen das Interesse der Erweiterung des überbaubaren Bereiches durch den Betreiber.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden stabile Nutzungsverhältnisse ermöglicht.

Die Verhinderung einer Nutzungsänderung des Autohauses in einen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadttypischen Sortimenten wirkt sich nicht negativ für den Investor aus, da das Betreiben eines Autohauses mit öffentlicher Waschstraße geplant ist.

9. Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	1.714 m ²	
Grünfläche	80 m ²	
Gewerbefläche	9.590 m ²	GRZ 0,8 = 7.673 m ²
davon im Baufeld	6.672 m ²	
davon Vorhaltefläche Knotenausbau	134 m ²	
Regenrückhaltebecken	300 m ²	
Geltungsbereich	11.684	