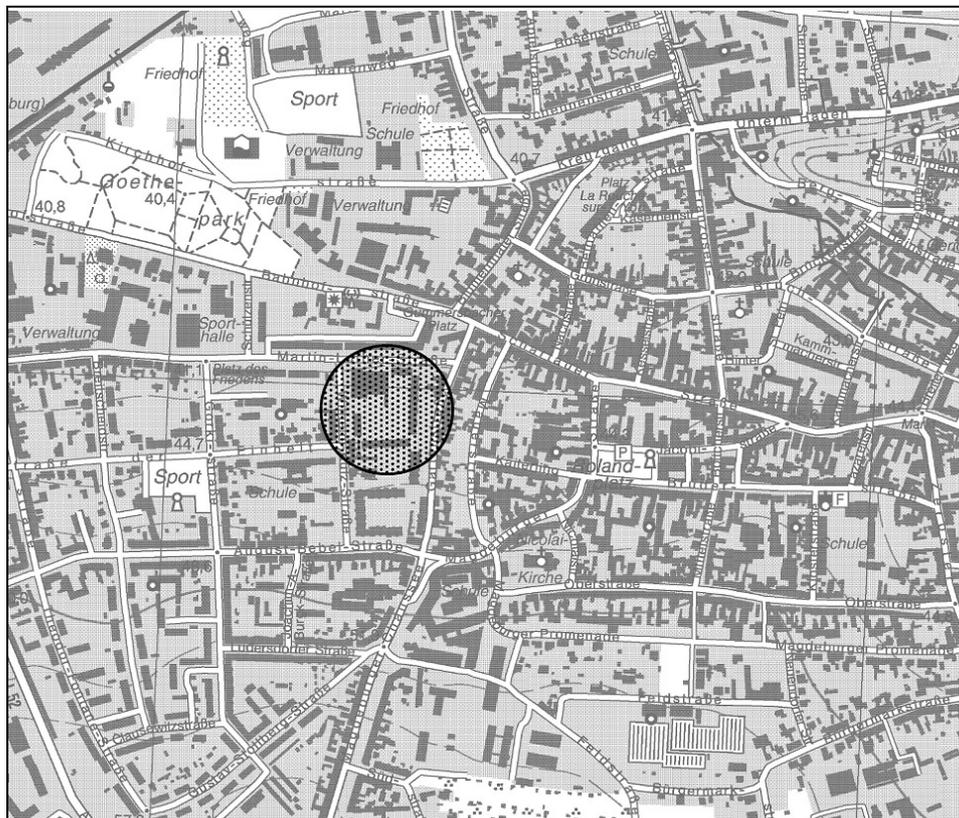




## Bauleitplanung der Stadt Burg

### Bebauungsplan Nr.96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße" Urschrift



[TK10 10/2013] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

Lage in der Stadt Burg

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsziele und Planverfahren	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne	6
3.2. Ziele der Raumordnung	6
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
3.5. Gründungsbedingungen, Topografie	9
4. Begründung der Festsetzungen	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
4.4. Öffentliche Verkehrsflächen	13
4.5. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Wirtschaftliche Belange	16
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.4. Private Belange	19
7. Flächenbilanz	20
Umweltbericht zum Bebauungsplan	21

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- 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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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

## 2. Planungsziele und Planverfahren

### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Quartier Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße befindet sich im Westen des Stadtzentrums der Stadt Burg. Zwischen der Gartenstraße und der Mauerstraße verlief östlich des Gebietes der Stadtmauerring um die historische Altstadt. Das Gebiet an der Gartenstraße war noch bis ins 19. Jahrhundert durch Gärten geprägt und wurde im 19. Jahrhundert und beginnenden 20. Jahrhundert überwiegend durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßenzüge Gartenstraße und Wilhelm-Külz-Straße bebaut. Aus dieser Bauzeit stammen die im Plangebiet vorhandenen zweigeschossigen Gebäude Gartenstraße 3 bis 5 und die eingeschossigen Gebäude Wilhelm-Külz-Straße 27 bis 29.

Im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus wurde Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Teil der geschlossenen Bebauung abgebrochen und durch fünfgeschossige Wohnblöcke industrieller Bauweise und eine Kaufhalle ersetzt. Die Wohnblöcke nehmen die historischen Baufluchten nicht auf. In dieser Zeit wurden die Gebäude Gartenstraße 6 bis 10 und 11 bis 14, Wilhelm-Külz-Straße 30a und 30b und Martin-Luther-Straße 67 und 69 errichtet. Diese wurden inzwischen bis auf den Wohnblock Gartenstraße 11 bis 14 abgebrochen, waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aber noch vorhanden. Die 1975 errichtete Kaufhalle wurde nach 1990 zu einem Edeka-Vollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> umgebaut und erweitert. Sie entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimentsmarkt. Aufgrund der heterogenen Baustrukturen und der fortschreitenden Substanzschäden wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeschätzt, dass ein städtebaulicher Missstand besteht. Dieser ist auch nach dem Abbruch des Großteiles der Wohnblöcke nicht behoben, da sich die Abbruchbereiche als innerstädtische Brachflächen darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Weiterhin ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Umsetzung eines im Gebiet beabsichtigten Vorhabens, der Erweiterung des vorhandenen Edeka-Vollsortimentsmarktes nur über einen Bebauungsplan möglich.

In den letzten Jahren hat sich der Wettbewerb im Lebensmittelhandel deutlich verschärft. Durch die Erhöhung der Angebotsbreite in den Discountmärkten der führenden Anbieter Aldi, Lidl und Rewe hat sich der Unterschied zwischen Discountern und Vollsortimentsmärkten deutlich verringert, worauf seitens dieser Marktanbieter reagiert werden muss, um einen weiteren Kaufkraftabfluss an Discountmärkte zu verhindern. Hierfür ist neben der Angebotsbreite auch die Warenpräsentation entscheidend, die eine großzügigere Erschließung mit breiteren Gängen und Sonderpräsentationsformen erfordert. Um ein marktgerechtes Angebot vorhalten zu können sind für Vollsortimentsmärkte derzeit in der Regel zwischen 1.800 und 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich. Die vorhandene Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> reicht hierfür nicht aus.

Die Stadt Burg hat die Planungsabsicht des Marktbetreibers geprüft und zunächst festgestellt, dass die Entwicklung des Standortes im Einzelhandelskonzept, beschlossen durch den Stadtrat Burg im Jahr 2007, nicht vorgesehen ist. Der Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, basierend auf dem Einzelhandelskonzept, sieht den Standort ebenfalls nicht vor. Die Begrenzung des zentralörtlichen Versorgungskernes beginnt am Gummersbacher Platz, das heißt, unmittelbar nördlich des Plangebietes. Als Auftakt zum zentralörtlichen Versorgungskern wäre ein Standort am Gummersbacher Platz für einen Vollsortimentsmarkt städtebaulich günstiger. Eine Entwicklung an diesem Standort hat sich unter den derzeitigen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch als nicht umsetzbar erwiesen. Auch der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße im Westen des zentralen Stadtgebietes hat sich nicht in der gewünschten Weise entwickelt. Der dort vorhandene Lebensmittelvollsortimentsmarkt wurde inzwischen geschlossen und konnte nicht durch einen neuen Anbieter ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde fachgutachterlich überprüft, inwieweit eine Erweiterung des Edeka-Marktes mit dem Einzelhandelskonzept zu vereinbaren ist und welche städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung durch die Markterweiterung zu erwarten sind. Diese Untersuchung wurde im Jahr 2012 durch den Bearbeiter des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg die Firma Junker und Kruse erarbeitet (Kompatibilitätsprüfung und städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes am Standort Martin-Luther-Straße in der Stadt Burg, Juli 2012). Die Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, dass das Vorhaben unter den geänderten Rahmenbedingungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Burg in Einklang gebracht werden kann und es städtebaulich verträglich ist. Insofern verfolgt die Stadt Burg diese planerische Zielstellung mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Die Erweiterung des Edeka- Marktes auf eine Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> ist im Rahmen der bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten nicht möglich, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.79 Einzelhandel in der Stadt Burg widerspricht. Dieser Bebauungsplan gilt in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, jedoch nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geeignet, eine Zulässigkeit dieser Erweiterung des Marktes zu erreichen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele hat die Stadt Burg am 26.09.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Vorbereitung einer angemessenen Entwicklungsperspektive der vorhandenen Nutzungen Nahversorgung und Wohnbebauung
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO

- Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO

Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet durch eine dem örtlichen Maßstab angepasste Bauhöhe und der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im Zentrumsrandbereich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen, die an einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes interessiert sind. Dieser städtebauliche Vertrag beinhaltet die Übernahme der Planungskosten durch die von der Planung Begünstigten. Die Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt durch ein Planungsbüro im Auftrag der Stadt Burg.

2.2. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem die Flächen baulich neu geordnet und bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die bereits bebaute Fläche im Innenbereich eröffnet werden. Nicht mehr dem Bedarf und den Wohnansprüchen genügende Wohngebäude werden hierfür abgebrochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Auf Grundlage einer Entscheidung des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 (OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 - 1 MN 144/15 - BauR 2015, 1944) ist die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB jedoch als unzulässig anzusehen.

Das Planvorhaben, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, der Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche über 1200 m<sup>2</sup>, ist nach der Anlage zum UVPG auch bei einer Lage im Innenbereich vorprüfungspflichtig. Die aktuelle Entscheidung des OVG Lüneburg besagt, dass ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben, das auch nur beurteilungsrelevante Auswirkungen auf den Immissionsschutz haben kann, UVP pflichtig ist. Eine Vorprüfung reicht nicht aus. Das Vorhaben hat erhebliche beurteilungsrelevante Lärmauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung. Damit wäre es UVP pflichtig. Eine Durchführung der Planung im Verfahren nach § 13a BauGB scheidet damit aus.

Die Aufstellung erfolgt somit im förmlichen Verfahren. Durch die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 1.Entwurf erfolgte bereits eine Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit, weshalb auf eine weitere frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 3 Nr.2 BauGB verzichtet wird.

### **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

#### **3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne**

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- ein Vollsortimentsnahversorgungsmarkt mit 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Edeka) und 44 Stellplätze auf dem Flurstück 389/1
- ein fünfgeschossiger Wohnblock mit vier Aufgängen (Gartenstraße 11-14)
- die Abbruchflächen der Wohnblöcke Gartenstraße 6 bis 10, Martin-Luther-Straße 68/69 und Wilhelm-Külz-Straße 30a/30b
- drei eingeschossige Wohngebäude in Reihe gebaut (Wilhelm-Külz-Str.27 giebelständig, Wilhelm-Külz-Str.28 und 29 traufständig)
- drei zweigeschossige Wohngebäude in Reihe gebaut (Gartenstraße 3-5)

Der Abbruch der Wohnblöcke Gartenstraße 6 bis 10 erfolgte im Jahr 2014, die Gebäude Wilhelm-Külz-Straße 30a/30b wurden 2015/2016 und der Martin-Luther-Straße im Jahre 2017 abgebrochen. Der Abbruch der Gebäude erfolgte somit während der Aufstellung des Bebauungsplanes, für den der Aufstellungsbeschluss im Jahr 2013 in Vorbereitung der Umsetzung des Planes gefasst wurde. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist der Zustand der Flächen im Jahr 2013. Das Gebiet war zum Beurteilungszeitpunkt im Bereich der Wohngrundstücke zu ca. 60% und im Bereich des Edeka-Marktes zu 100% versiegelt. Laubgehölze sind nur hinter dem Gebäude Gartenstraße 3 und vereinzelt im Quartierinnenbereich vorhanden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 374 und 11077 (Teil der Martin-Luther-Straße)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1348/237 (Gartenstraße)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 384 und 3105/237 (Wohngrundstücke)
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 10946 und 11027 (Wilhelm-Külz-Straße)

Westlich, südlich und östlich grenzen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der zentralörtliche Versorgungskern der Stadt Burg, der sich in Plangebietsnähe bis zum Gummersbacher Platz erstreckt.

An das Plangebiet grenzt im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 SAN01 "Burg - Altstadt" an. Er setzt die Gartenstraße als Straßenverkehrsfläche und die östlich angrenzenden Flächen als allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

#### **3.2. Ziele der Raumordnung**

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 festgelegt. Zur Zeit ist ein neuer

Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf beschlossen.

Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg vom 28.06.2006) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten.

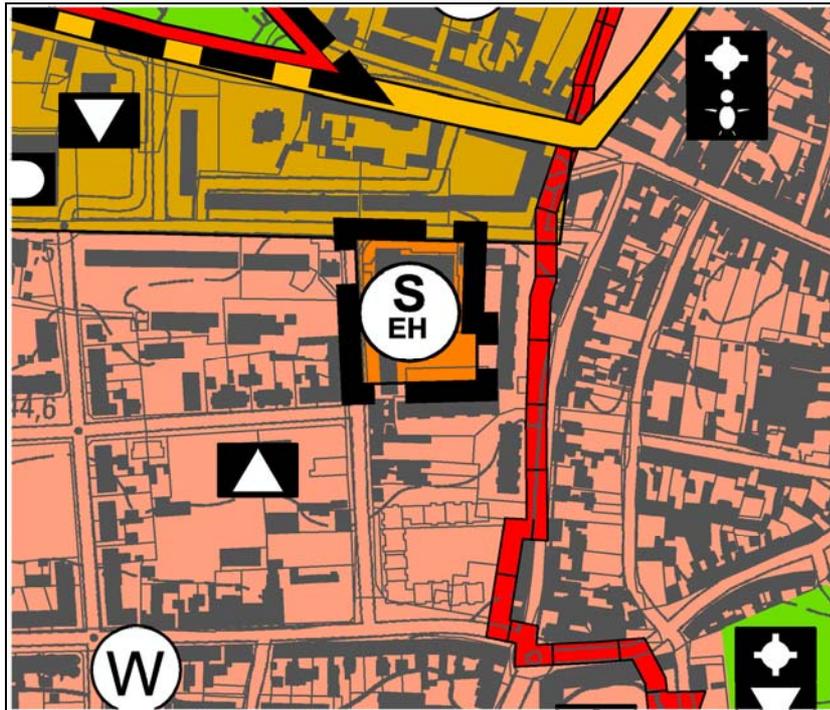
Im LEP 2010 ist die Stadt Burg aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge als Mittelzentrum festgelegt (Z 37). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang gebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Z 34). Darüber hinaus ist gemäß den im LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Z 46). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich u. a. den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren und dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z 48). Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken (Z 49) und Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Z 50).

Der vorliegende Bebauungsplan dient auch der Ausweisung von Flächen für die Erweiterung eines großflächigen Vollsortimentmarktes mit nahversorgungsrelevantem Angebot. Die Verträglichkeit des Vorhabens am städtebaulich integrierten Standort und die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept wurden in einem Fachgutachten (Junker und Kruse, Juli 2012) geprüft. Der Gutachter hat eine Verträglichkeit festgestellt. Der Standort befindet sich im zusammenhängend bebauten Bereich des Mittelzentrums. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 14.04.2020 ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In Wohnbauflächen sind Nahversorgungsmärkte in der Regel nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Dies wird durch den Markt mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Verfahren der 10.Änderung durch Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel angepasst. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan entwickelt.



[TK 10 10/2013] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

Planausschnitt der 10.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

#### Einzelhandelskonzept der Stadt Burg

Die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine wichtige Aufgabe der Stadtplanung. Der geplante Markt dient überwiegend der Nahversorgung. Dies wird über entsprechende Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Das im Einzelhandelskonzept (2007) und im Bebauungsplan Nr.79 Einzelhandel in der Stadt Burg (2008) verfolgte Ziel, eine umfassende Nahversorgung unmittelbar im zentralörtlichen Versorgungskern zu etablieren, hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Trotz der entsprechenden Baufreimachung eines geeigneten Standortes am Gummersbacher Platz ist es nicht gelungen, einen zweiten Nahversorgungsmarkt neben dem im Osten des zentralen Versorgungsbereiches vorhandenen, kleineren NP-Markt zu positionieren, um den zentralen Versorgungsbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Hintergrund ist die bereits im Bestand sehr hohe Versorgungsdichte an Nahversorgungsmärkten in der Stadt Burg. Der im Plangebiet vorhandene Edeka-Markt befindet sich

südlich in ca. 100 Meter Entfernung zum präferierten Standort im zentralen Versorgungskern. Der Markt ist städtebaulich integriert, liegt jedoch nicht unmittelbar im zentralörtlichen Versorgungskern. Im Bestand erfüllt der Markt eine wichtige Funktion der Nahversorgung für den westlichen Stadtzentrumsbereich. Aufgrund der fehlenden Spielräume zur Etablierung neuer Standorte unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Burg diesen bestehenden Standort zu stärken, um die Nahversorgung des westlichen Stadtzentrumsbereiches mit einer hohen Wohndichte zu sichern.

Der Standort ist somit grundsätzlich mit den Zielen einer verbrauchernahen Versorgung vereinbar. Er stärkt die verbrauchernahe Versorgung an städtebaulich integrierten Standorten.

#### 3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf Schutzgebiete nicht zu erwarten.

#### 3.5. Gründungsbedingungen, Topografie

Das Plangebiet befindet sich in einem weitgehend ebenen Gelände. Die Gründungsbedingungen werden in einem Bodengutachten ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnisse ist eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben.

### 4. **Begründung der Festsetzungen**

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Dies ist aufgrund der Überschreitung der Grenze von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Entwicklung des zentralörtlichen Versorgungskerns zu erwarten sind, erforderlich. Der Markt soll überwiegend der Nahversorgung dienen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 80% sichern soll. Wirksam ausgeschlossen werden soll dadurch die Entwicklung eines Fachmarktstandortes, der nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Burg vereinbar wäre. Eine stärkere Reglementierung des geplanten Vollsortimentsmarktes bezüglich seiner Sortimentsgestaltung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung, dass 80% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten sind, entspricht der üblicherweise in Bebauungsplänen verwendeten Begrenzung, die in vergleichbaren Objekten (z.B. in

Stendal) angewendet wurde. Sie bewirkt im vorliegenden Fall eine Begrenzung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies bleibt deutlich unter der Großflächigkeit für diese Sortimente.

Die Festsetzung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Flächenbegrenzung auf 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche trägt der Entwicklung der Vergrößerung der Angebotsbreite in den einzelnen Vertriebsformen des Einzelhandels Rechnung.

#### Besondere Wohngebiete

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzungen und vorhandener anderer Nutzungen wie zum Beispiel Läden oder Büros eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die besondere Eigenart des vorliegenden Gebietes besteht in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Prägung durch eine überwiegende Wohnnutzung, durch einen Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente führt, dessen Einzugsbereich aufgrund der Größe der Verkaufsfläche jedoch über die Funktion eines unmittelbaren Gebietsversorgers hinausreicht. Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine Poststelle und ein Backwarenverkauf. In den angrenzenden Gebieten, in denen sich die Gebietsart fortsetzt, sind Gastronomiebetriebe und eine Versicherungsagentur vorhanden. Hierdurch ist eine Gemengelage entstanden, in der gemäß den Zielen der Stadt Burg beide Nutzungen fortentwickelt werden sollen. Die hieraus resultierenden Immissionskonflikte sollen in einem ausgewogenen Maß durch eine Minimierung der Emissionen des Einzelhandelsbetriebes entsprechend dem Stand der Technik gemindert werden. Gleichwohl ist aufgrund des Einzugsbereiches des Marktes und der Nutzungsfrequenz der Stellplätze eine erhöhte Akzeptanz von Störungen während der Tageszeit gegenüber einem nur durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet erforderlich. Dieser Ausgleich wird über die Festsetzung von besonderen Wohngebieten gewährleistet. Die Festsetzung von Mischgebieten ist hierfür nicht geeignet, da Mischgebiete den innerhalb des Gebietes vorhandenen deutlich überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen nicht hinreichend abbilden. In Mischgebieten sind nachts erhöhte Immissionswerte hinzunehmen. Dies ist bei der vorhandenen Prägung des Gebietes, in dem die Störwirkungen ausschließlich am Tag entstehen, nicht erforderlich.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe festgesetzt.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Bebauung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu ca. 60% im Bereich der Wohnnutzungen und nahezu 100% im Bereich des Nahversorgungsmarktes versiegelt. Aufgrund des innerstädtischen Standortes wurde für die besonderen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend des ehemals vorhandenen Versiegelungsgrades festgesetzt.

Die Flächen des Edeka-Marktes sind fast vollständig versiegelt. Bei konsequenter Anwendung des § 19 Abs.4 BauNVO wäre dieser Versiegelungsgrad bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 auf 80% zu reduzieren. Dies würde die vorgesehene Erweiterung des Marktes deutlich erschweren und einen Eingriff in den geschützten Bestand erfordern, da hierdurch ein Anteil von nahezu 50% der vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht für Stellplätze genutzt werden könnten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung wird gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung zugelassen, wenn dies durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze in doppeltem Umfang ausgeglichen wird. Weiterhin wurde festgesetzt, dass je anzupflanzendem Baum eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> vorzusehen ist. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Anordnung von Stellplätzen und sichert ein Mindestmaß unversiegelter Flächen.

#### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Eine weitere städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist es, die vorhandenen Maßstabssprünge zwischen zweigeschossiger Altbebauung und den fünfgeschossigen Wohnblöcken zu mindern. Die vorhandene fünfgeschossige Bebauung soll daher nicht den Maßstab für eine zulässige Neubebauung bilden, wie dies ohne Aufstellung des Bebauungsplanes möglich wäre. Unter Abwägung der Belange des Umgebungs-schutzes der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung und den Planungsabsichten der Grundstückseigentümer der Wohnblöcke wurde eine maximal viergeschossige Bebauung in den besonderen Wohngebieten festgesetzt. Dies liegt um zwei Geschosse über dem Altbestand, bleibt jedoch unterhalb der derzeitigen Zulässigkeiten. Die besonderen Wohngebiete am unmittelbaren Rand der Altstadt, benachbart zum Nahversorgungsstandort gelegen, eignen sich besonders für die Errichtung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen, nach denen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung ein erhöhter Bedarf besteht. Diese Wohnform kann nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn sie entweder erdgeschossig angeordnet wird oder über einen Fahrstuhl erreichbar ist. Die Errichtung eines Fahrstuhls ist erst ab vier Vollgeschossen wirtschaftlich umsetzbar. Daher ist die Festsetzung von vier Vollgeschossen im Bereich der Wohnnutzungen zur Förderung der Errichtung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen sinnvoll. Die Abstufung zwischen den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden und der zulässigen Bebauung wurde durch den Bauausschuss der Stadt Burg als städtebaulich verträglich eingestuft. Zur eingeschossigen Bebauung an der Wilhelm-Külz-Straße besteht ein deutlicher Höhensprung, die gegenüberliegende Straßenseite weist jedoch auch Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen auf.

Für das Sondergebiet wurde die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert, da großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine deutlich höhere Geschosshöhe aufweisen und die zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich etwa einer dreigeschossigen Wohnbebauung entspricht.

Mit der Begrenzung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet jedoch keine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wurde die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet auf 8,5 Meter und im besonderen Wohngebiet auf 12,5 Meter begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Die Begrenzung wurde so vorgenommen, dass in den viergeschossigen Bereichen für Wohnnutzungen und gegebenenfalls eine Unterlagerung mit Geschäften die erforderlichen Geschosshöhen gewählt werden können.

Im Plangebiet sind fünfgeschossige Wohnblöcke vorhanden, die durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden sollen. Der Erhalt und die Sanierung werden jedoch nicht in Frage gestellt, soweit der Eigentümer einen Fortbestand der Gebäude präferiert. Die Gebäude sind ca. 40 Jahre alt und verfügen daher über eine beachtliche Restnutzungsdauer. Für diese Gebäude wurde eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschossigkeit und der Traufhöhen festgesetzt.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Städtebauliches Ziel für die Neugestaltung des Plangebietes ist die Aufnahme der Bebauung in Blockrandstrukturen unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Schaffung von Stellplätzen für den Einkaufsmarkt. Städtebaulich von Bedeutung sind die Baufluchten an der Gartenstraße und zur Begrenzung des Gummersbacher Platzes. Diese wurden wie die noch vorhandene historische Bauflucht an der Wilhelm-Külz-Straße durch Baulinien gesichert. An der Gartenstraße wurde hiervon die Möglichkeit einer Abweichung um bis zu 2 Meter bestimmt, um ein geringfügiges Zurücksetzen von Gebäudeteilen bzw. zur Einordnung von Rampen für einen barrierefreien Zugang vor den Gebäuden zu ermöglichen.

Auf die Anordnung von Baulinien im Bereich des Sondergebietes Einkauf wurde verzichtet. Im ersten Entwurf des Bebauungsplanes war vorgesehen, den Markt entlang der Martin-Luther-Straße zu errichten und die Stellplätze südlich davon anzuordnen. Dies wurde verworfen, da die wesentlichen Lärmemissionen im Sondergebiet Einkauf von den Stellplätzen ausgehen und diese sich dann im Innenbereich des Quartiers befinden würden, mit der Folge einer Verlärmung der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Eingangsbereiche von Einkaufsmärkten sind stets den Stellplatzanlagen zugewandt. Die Rückseite des Marktes ohne Eingang wäre dann zur Martin-Luther-Straße orientiert gewesen, so dass im zweiten Entwurf des Bebauungsplanes auf die Aufnahme der Bauflucht im Bereich des Sondergebietes Einkauf an der Martin-Luther-Straße verzichtet wurde. Die Raumkante soll durch eine Baumreihe gebildet werden. Dies wurde textlich festgesetzt. Die seitlichen und dem Innenbereich des Quartiers zugewandte Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese weisen im Bereich der Gartenstraße 30 Meter und des besonderen Wohngebietes an der Wilhelm-Külz-Straße eine Tiefe von 20 Meter auf, wie dies der maximalen historischen Bautiefe und dem Grundstückszuschnitt entspricht. Für die Wohnblöcke im Süden des Plangebietes wurde bestandsorientiert eine Bautiefe von 15 Metern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet Einkauf wurden weitgehend offen gelassen. Der Markt soll im südlichen Teil des Sondergebietes errichtet werden. Dies stellt jedoch kein städtebauliches Ziel dar, so dass keine weitere Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgte.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beinhaltet eine Geschlossenheit der Bebauung entlang der festgesetzten Baulinien. Es erfolgt ein Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies trifft für alle Baulinien zu, auch für die, die ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie erlauben. Ausnahmen hiervon sind nur für textlich festgesetzte Zufahrtsbereiche zulässig.

Für die Bereiche, die nur von Baugrenzen umgrenzt werden (Sondergebiet Einkauf und Gartenstraße 11 bis 14) ist keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Um einen Umbau des Wohnblocks Gartenstraße 11 -14 zur Gewährleistung einer Barrierefreiheit durch Aufzüge zu ermöglichen, darf die Baugrenze für diesen Zweck ausnahmsweise überschritten werden.

#### 4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend erschlossen. Der Festsetzung neuer Straßen bedarf es nicht. An den Straßenbegrenzungen sind Korrekturen erforderlich. Dies betrifft einen Abschnitt der Gartenstraße südlich der straßenbegleitenden Bebauung. Hier reicht die vorhandene Ausbaubreite der Straße bis auf die privaten Wohngrundstücke. Die Gartenstraße ist in der derzeitig vorhandenen Breite erforderlich und wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Neuabgrenzung des Straßenraumes im Eckbereich Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße. Die derzeitige Abgrenzung resultiert aus der Zeit der Errichtung der ersten Kaufhalle. Die Stellplätze wurden hier unmittelbar von der Fahrbahn aus erschlossen. Sie befinden sich derzeit im öffentlichen Raum. Im vorhandenen Umfang sind sie für den öffentlichen Bedarf nicht erforderlich, sondern werden überwiegend als Stellplätze für den Markt bzw. durch Bewohner angrenzender Wohnblöcke genutzt. Bei Errichtung eines Neubaus für den Markt ist eine Korrektur der Grundstückssituation in diesem Bereich erforderlich.

#### 4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um für das Planvorhaben eine angemessene Begrünung des Gebietes zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass Stellplatzanlagen zum Straßenraum durch Baumreihen einzugrünen sind. Es ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von maximal 12 Metern anzulegen. Je 6 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die Baumreihe zum Straßenraum kann hierauf angerechnet werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass auch Reihen auf dem Parkplatz durch Baumanpflanzungen abzuschließen sind. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Hierdurch wird gesichert, dass ein Teil des Grundstückes begrünt wird. Durch die Anpflanzungen soll ein Ersatz für zu beseitigende Gehölze erfolgen.

Die Pflanzungen wurden textlich einschließlic der Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölzarten festgesetzt.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Korrektur und gegebenenfalls Anpassung der öffentlichen Verkehrsanlagen gegenüber dem Sondergebiet Einkauf
- die grundstücksrechtliche Regelung der Abgrenzung des Straßenraumes der Gartenstraße und
- gegebenenfalls die Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten.

Die Regelungen zur Übernahme der Kosten für die vorstehenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern eine Regulierung des Grundstückszuschnittes zwischen dem Nahversorgungsmarkt und dem Grundstück Gartenstraße 11 bis 14 und gegenüber westlich angrenzenden Baugrundstücken.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrerschließung wurde bereits im Abschnitt 4.4. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/ Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes grundsätzlich gewährleistet werden.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserverbandes ist zu beachten, dass diverse Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen über die Flurstücke 12935, 12936, 381 und 382 verlaufen. Dieses System muss erhalten werden, um den Wohnblock in der Gartenstraße Nr.11-14 ver- und entsorgen zu können. Falls die Leitungen umverlegt werden müssen, ist dies rechtzeitig beim Verband zu beantragen. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Antragsteller auf Umverlegung in voller Höhe zu tragen. Weiterhin sind die umverlegten Leitungen über ein Leitungsrecht im Grundbuch auf Kosten des Antragstellers zu sichern.

Sollte es erforderlich sein, dass das aktuell vorhandene Leitungssystem des Verbandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Teilen stillgelegt werden muss, ist dies auf Kosten des Antragstellers über den Verband zu realisieren. Der Rückbau des stillgelegten Leitungssystems ist auf Kosten des Antragstellers durchzuführen. Wenn im Zuge der geplanten Bauarbeiten es zu zeitweisen Einschränkungen der Ver- oder Entsorgungsleitungen kommt, ist dies dem Verband rechtzeitig (nach Absprache mindestens 3 Werktage im Voraus) schriftlich mitzuteilen.

Der bereits abgerissene Wohnblock in der Martin-Luther-Straße Nr.68-69 der Wohnungsbaugesellschaft wurde über die genannten Flurstücke ver- und entsorgt, da in dem Bereich der Martin-Luther-Straße keine Schmutzwasserkanalisation vorhanden ist. Es ist zu beachten, dass bei einer Wohnbebauung in diesem Bereich, die Schmutzwasserentsorgung nur sehr kostenaufwändig realisierbar ist, da eine neue Kanalisation errichtet werden müsste. Die Herstellung der neuen Kanalisation muss der zukünftige Bauherr über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Verband rechtlich fixieren und alle anfallenden Kosten tragen.

Fernwärme: Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH (SWB). Die Stadtwerke Burg weisen darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 12935 eine Fernwärmeleitung befindet, die vor Beginn einer Bebauung zu Lasten des Grundstückseigentümers umverlegt werden muss. Die Fernwärmeleitung ist Eigentum der Stadtwerke Burg GmbH und wurde nach schriftlicher Zustimmung durch den Eigentümer Ende 2015 durch die Stadtwerke Burg GmbH verlegt. Bei der Umverlegung sind die TAB Fernwärme der Stadtwerke Burg zu beachten. Die Anschlusssituation Fernwärme für den geplanten Edeka-Markt ist im Rahmen der Bauantragstellung abzustimmen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN). Die Anschlusssituation Strom für den geplanten Markt ist zwischen der Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN) und dem Bauherren abzustimmen. Nach Übergabe der benötigten Leistungswerte / des Energiebedarfs seitens des Bauherren wird festgelegt, ob eine kundeneigene Trafostation oder ein 1 kV-Direkthausanschluss den geplanten Markt mit Strom versorgen wird. Die entsprechenden Leitungen werden voraussichtlich aus der im Jahre 2016 neu gestellten Trafostation auf dem Flurstück 11078 verlegt.

Gas: Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN). Die Anschlusssituation Gas für den geplanten Markt ist zwischen der Stadtwerke

Burg - Energienetze GmbH (SWB EN) und dem Bauherren abzustimmen. Eine Gasversorgungsleitung DN100 PE wurde in 2017 im Bereich des westlichen Gehweges der Wilhelm-Külz-Straße neu verlegt.

Telekommunikationsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Insbesondere die ehemaligen Hausanschlussleitungen der abgebrochenen Wohnblöcke verlaufen noch über die Privatgrundstücke. Die vorhandenen Anlagen sind gemäß der Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH ausreichend. Werden weitere Anschlüsse benötigt, wird gebeten sich mindestens 3 Monate vorher mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung zu setzen. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Burg. Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung kann gesichert werden, wenn die Einleitmengen in das Kanalnetz nicht erhöht werden. Abstimmungen hierzu hat der Bauherr im Rahmen der Bauantragstellung mit der Stadt Burg vorzunehmen. Bei Erfordernis sind Staukanäle auf dem Grundstück vorzusehen, um das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundschatzes wird noch geprüft.

### 6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

### 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Insbesondere die Nutzungen im Bereich des besonderen Wohngebietes sind gemäß § 34 BauGB ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

### 6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

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

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wie angeführt sind die festgesetzten baulichen Nutzungen in den besonderen Wohngebieten auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Diese Flächen sind daher nicht in die Beurteilungsgrundlage einzubeziehen. Die Anwendung der Eingriffsregelung bezieht sich ausschließlich auf das Sondergebiet Einkauf.

Biototyp		Fläche m <sup>2</sup>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungs- modell	Wertpunkte
<b>Ausgangszustand im Plangebiet</b>				
bestehendes Sondergebiet Einkauf (vollständig versiegelt)	BS	3.826	0	0
Erweiterung Sondergebiet Einkauf, derzeit Wohngebiet, Versiegelungs- grad ca. 60% der Gesamtfläche von 2.564 m <sup>2</sup>	BW	1.538	0	0
verbleibende Fläche Spielplatz etc.	PS	1.026	4	4.104
<b>Σ Ausgangszustand</b>		<b>6.390</b>		<b>4.104</b>
<b>Planzustand</b>				
Sondergebiet Einkauf, Ver- siegelungsgrad 80% auf 6.390m <sup>2</sup>	BS	5.112	0	0
offene Vegetationsfläche ca. 20 Bäume	PYA	200	6	1.200
Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster	VWB	1.078	3	3.234
<b>Σ Planzustand</b>		<b>6.390</b>		<b>4.434</b>

Gemäß der vorstehenden Bilanzierung ist durch die beurteilungsrelevanten Sachverhalte des Bebauungsplanes kein ausgleichspflichtiger Eingriff zu erwarten, da das derzeitige Grundstück des Marktes voll versiegelt ist und zukünftig mindestens Teilflächen wasserdurchlässig befestigt werden sollen.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

### 6.3.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

### Reinhaltung der Gewässer

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Von der geplanten Festsetzung des Sondergebietes sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Bei der geplanten Nutzung ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

### Lärmbekämpfung

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 25.03.2019 erarbeitet, die die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht.

Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus:

*Die Betriebsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten, wenn die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird, wenn der Pkw-Parkplatz in der Zeit von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und wenn die angenommenen Schalleistungspegel der Außen-Schallquellen nicht überschritten werden. Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten.*

Das Vorhaben erscheint gemäß der gutachterlichen Einschätzung aus lärmimmissionsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

## 6.4. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder einer Wohnlage resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Der Markt ist im Bestand vorhanden und soll vergrößert werden.

Hierdurch erhöhen sich an wenigen Nachbargrundstücken östlich des Plangebietes voraussichtlich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Sie bleiben jedoch unterhalb der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 für die besonderen Wohngebiete. An anderen Nachbargrundstücken wird sich die Situation verbessern. Die betroffenen Bürger hatten im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Eine benachbart wohnende Eigentümerin hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahme ist der Abwägungsunterlage bzw. nach Abschluss des Verfahrens der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen.

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	16.977 m <sup>2</sup>
• besondere Wohngebiete	9.915 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet Einkauf	6.390 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	672 m <sup>2</sup>

## Umweltbericht zum Bebauungsplan

### Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	22
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	22
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	22
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	22
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	23
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	23
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	26
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	27
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.1.1.	Schutzgut Biotope	27
2.1.2.	Schutzgut Arten	27
2.1.3.	Schutzgut Boden	28
2.1.4.	Schutzgut Wasser	29
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	29
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	30
2.1.7.	Schutzgut Mensch	30
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	30
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
2.3.1.	Handlungsempfehlungen	33
2.3.2.	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen	33
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
3.	Ergänzende Angaben	34
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	34
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	35
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes unter möglichst weitgehender Wiederaufnahme historischer Quartierstrukturen
- Sicherung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

- Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 8,5 Meter
- Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zur Erhaltung und Förderung der Wohnfunktion auf den Flächen im Quartier, die nicht für den Einzelhandelsbetrieb vorgesehen sind für eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, vier Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 12,5 Meter
- Festsetzung von stellplatzbezogenen Anpflanzgeboten für das Sondergebiet
- Neuabgrenzung des öffentlichen Straßenraumes

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

Für die vorstehenden Planungsinhalte werden die in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführten Flächen benötigt.

Größe des Plangebietes	16.977 m <sup>2</sup>
• besondere Wohngebiete	9.915 m <sup>2</sup>
• Sondergebiet Einkauf	6.390 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	672 m <sup>2</sup>



Luftbild des Plangebietes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses  
[DOP10/2009] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

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

##### 1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen innerhalb des Gebietes und in benachbarten Gebieten, Erhaltung von Erholungsbereichen

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Immissionssituation durch eine schalltechnische Untersuchung, Bewertung der Ergebnisse der Untersuchung, eine untersuchungsrelevante Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

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

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, da es sich um eine baulich genutzte stadtkernnahe innerörtliche Fläche handelt, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- **Schutzgut Boden**  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).  
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag  
Art der Berücksichtigung:  
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, da die Flächen anthropogen stark überprägt sind und bereits baulich genutzt werden, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- **Schutzgut Wasser**  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, da es sich um eine baulich genutzte stadtkernnahe innerörtliche Fläche handelt, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- **Schutzgut Luft / Klima**  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, da es sich um eine baulich genutzte stadtkernnahe innerörtliche Fläche handelt, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten

- Schutzgut Landschaftsbild  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, da es sich um eine baulich genutzte stadtkernnahe innerörtliche Fläche handelt, ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologisch relevanten Bereich, die plangegebenen Auswirkungen werden verbal beurteilt.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind für die Flächen keine Festlegungen getroffen.

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg wurde 1997 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1994 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest. Das Gebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Burg.

##### Landschaftsplan (Lohaus / Carl Landschaftsarchitekten)

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan dem Siedlungsbereich der Stadt Burg zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält keine standortkonkreten Maßnahmen für das Plangebiet.

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

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

#### 2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten stadtkernnahen Siedlungsgebietes der Stadt Burg. Die Teilfläche des bestehenden Marktstandortes ist vollflächig versiegelt. Die Geschosswohnungsbauten wurden bis auf das Gebäude Gartenstraße 11 bis 14 abgebrochen. Die Abbruchflächen sind teilweise vegetationsfrei und werden als ungeordnete Pkw-Stellplätze genutzt. Teilweise wurde Rasenaussaat ausgebracht. Zwischen dem Marktstandort und dem Gebäude Gartenstraße 11 bis 14 sind Reste eines Spielplatzes vorhanden, der nicht mehr genutzt wird. Einzige wertgebende Vegetation im Plangebiet sind 6 Bäume, die am Spielplatz angrenzend an den bestehenden Markt und auf dem Grundstück Gartenstraße 3 vorhanden sind. Diese Bäume unterliegen, soweit sie einen Stammumfang von mehr als 60 cm aufweisen, der Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg (Baumschutzsatzung).

#### Bewertung

Im Plangebiet kommen überwiegend verbreitete Biotoptypen von geringer Wertigkeit vor. Einziger wertgebender Biotoptyp sind die vorhandenen Gehölze.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

##### Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der intensiven Nutzung und fehlender Habitatqualitäten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine geringe Bedeutung zu.

##### artenschutzrelevante Tierarten

##### Bestand

Auf eine systematische Kartierung der Arten im Plangebiet wurde aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse verzichtet, da diese ein Vorkommen von streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht erwarten lassen. Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Planungsgebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert.

#### Fledermäuse

Der Stammquerschnitt der Gehölze lässt keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse erkennen. Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, obgleich keine konkreten Hinweise auf Höhlen in den Baumstämmen aufgefunden wurden.

#### Lurche, Insekten, Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die die Voraussetzung für ein Vorkommen gewässergebundener Arten darstellen. Aufgrund der intensiven Nutzung sind keine geeigneten Lebensbedingungen für Kriechtiere vorhanden. An Insekten sind nur verbreitete Arten zu erwarten.

#### Avifauna

Die Gehölze im Norden des Plangebiets weisen eine Eignung als Brutstätte für Vögel auf. Aufgrund der Störwirkungen durch die Nutzung ist nur mit dem Vorkommen verbreiteter Arten zu rechnen.

#### Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch intensive Nutzung des Untersuchungsbereiches sowie die weitgehende Naturferne der im Plangebiet vorkommenden Kulturen, ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes als sehr gering einzustufen.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der über mehrere Jahrhunderte reichenden Siedlungsnutzung anthropogen stark überprägt. Der Versiegelungsgrad beträgt im Bereich des bestehenden Marktstandortes 100%. Die Wohngrundstücke waren vor dem Abbruch der Gebäude zu ca. 60% versiegelt.

#### Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet besitzen eine sehr eingeschränkte Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die überwiegend versiegelten Flächen von sehr geringer Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund der anthropogenen Überprägung gering. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich auf eine Eignung für die Siedlungsnutzung. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

#### Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Einwirkungsbereich.

##### Grundwasser

Das Grundwasser steht im Gebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3-5 Meter. Für die Grundwasserneubildung hat das Gebiet eine sehr geringe Bedeutung.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine geringe Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von geringer Bedeutung zu bewerten.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten Siedlungsgebietes und klimatisch von sehr geringer Bedeutung.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Für das Landschaftsbild hat die innerörtliche Fläche keine Bedeutung.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Lärmsituation

Aufgrund der bestehenden Gemengelage des großflächigen Einkaufsmarktes mit umgebender Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Bestand durch Lärmimmissionen vorhanden.

#### 2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind archäologische Funde verschiedener mittelalterlicher Gefäße bekannt geworden, welche aufzeigen, dass das Areal westlich der historischen Stadt, außerhalb der Stadtmauer, im Mittelalter ebenfalls besiedelt war. Die mittelalterliche Besiedlung / Bebauung beschränkte sich nicht nur auf das von der Stadtmauer umgebene Areal, sondern bezog auch das Umfeld ein, welches bereits schon in vorgeschichtlicher Zeit besiedelt war.

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

Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die nach Art und Maß der geplanten Nutzungen über die bisher bestehenden Zulässigkeiten zugelassen werden. Da sich die Festsetzungen in den besonderen Wohngebieten an den bisher gemäß § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten orientieren, sind in den besonderen Wohngebieten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehenden größeren Gehölze in den Wohngebieten unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung. Die Beseitigung der Gehölze geringerer Größe ist auch im Rahmen von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB zulässig und kann nicht der Planaufstellung angelastet werden.

Im Sondergebiet Einkauf orientieren sich die Festsetzungen nicht an den bisherigen Zulässigkeiten. Das bestehende Grundstück des Einkaufsmarktes wird nach Süden deutlich vergrößert. Hiervon sind überwiegend geringwertige Biotoptypen betroffen, diese gehen jedoch verloren. Der Ausgleich erfolgt durch stellplatzbezogene Anpflanzgebote und Anpflanzgebote entlang der Straßenkante durch mittel- bis großkronige Bäume. Diesen Baumpflanzungen ist jeweils eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> zu zuordnen. Weiterhin wird die Vollversiegelung durch die Verwendung von Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster reduziert. Hierdurch kann eine Fugenvegetation entstehen. Die rechnerische Bewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt kommt zu dem Ergebnis, dass hierdurch ein Ausgleich der Eingriffe gewährleistet werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die gemäß § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten maßgebend. Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund dieser Zulässigkeiten ähnliche Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind nicht zu erwarten, wenn eine Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28.Februar erfolgt. Eine vorübergehende Störung während Bauphasen ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Ein Verlust von Habitatflächen für diverse Vogelarten ist nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignet und die Fläche nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht und Ausweichmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

#### Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden können durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung entstehen. Betroffen kann die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sein. Hierzu ist auf die nach § 34 BauGB bestehenden Möglichkeiten zur baulichen Nutzung hinzuweisen. In den besonderen Wohngebieten sind hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Der Ausdehnung des Sondergebietes Einkauf nach Süden steht eine Teilentsiegelung der Flächen des bestehenden Marktstandortes zur Herstellung von Pflanzflächen für Bäume und eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen oder eine Erhaltung eines unversiegelten Anteils von 20% gegenüber. Ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion ist somit nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die gemäß § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten maßgebend. Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund dieser Zulässigkeiten ähnliche Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser können durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die Versiegelung von Böden entstehen. Da der Umfang der Versiegelungen nicht zunimmt, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Klima, Luft

Vorstehende Aussagen gelten auch für das Schutzgut Klima / Luft.

### Schutzgut Mensch

#### Die Planung

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 25.03.2019 erarbeitet, die die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht.

Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus:

*Die Betriebsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten, wenn die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird, wenn der Pkw-Parkplatz in der Zeit von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und wenn die angenommenen Schalleistungspegel der Außen-Schallquellen nicht überschritten werden. Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten.*

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen ist somit nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von der innerstädtischen Entwicklung nicht betroffen.

### Schutzgut Kulturgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass die Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14 und die Belange der Archäologie zu berücksichtigen sind. Für alle geplanten Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung (gegebenenfalls gemäß § 14 Abs.8 DenkmSchG LSA) einzuholen. Die denkmalrechtlichen Genehmigungen beinhalten Maßgaben zum Umgang mit den archäologischen Kulturdenkmalen im Zusammenhang mit der Realisierung einer geplanten Maßnahme, bspw. im Hinblick auf die Vornahme archäologischer Dokumentationsmaßnahmen. In den Antragsunterlagen für die denkmalrechtliche Genehmigung ist der genaue Umfang aller geplanter Erdarbeiten darzulegen sowie ein Bauzeitenplan beizufügen.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden oder minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

### 2.3.1. Handlungsempfehlungen

#### allgemeine baubezogene Handlungsempfehlungen

- Gegebenenfalls stattfindender Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Freiflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss auf der Grundlage der Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, geklärt sein, auf welche Weise die Belange der Archäologie berücksichtigt werden. Hierzu hat sich der Bauherr mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Verbindung zu setzen. Baubedingte Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erdoberfläche nicht beschädigt wird.

### 2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 im besonderen Wohngebiet und 0,8 im Sondergebiet Einkauf
- Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 nur wenn im doppelten Umfang der Überschreitung die Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für standortgerechte, einheimische, mittel- oder großkronige Bäume auf der Stellplatzanlage und zur Straße
- Bepflanzung der Stellplätze durch jeweils einen Baum pro 6 Stellplätze

#### Begründung:

- Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts
- Erhaltung des Grünanteils im Plangebiet
- Beibehaltung der lokalklimatischen Situation

#### 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort des bestehenden Einkaufsmarktes ist seit den 70er Jahren tradiert. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Marktes nicht zulässig. Der Markt würde zunächst bestandsorientiert weiter betrieben. Mittelfristig wäre er in der bestehenden Größe nicht wettbewerbsfähig und würde voraussichtlich geschlossen. Hiermit wäre ein Nahversorgungsdefizit im westlichen Bereich des Stadtkerns verbunden. Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft würden keine erheblichen Unterschiede zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, da eine Bebauung auch nach § 34 BauGB zulässig ist.

### 3. **Ergänzende Angaben**

#### 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

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

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan trifft für das besondere Wohngebiet keine Festsetzungen, die mit einem höheren Eingriff in den Naturhaushalt verbunden sind als die derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten. Die durch die Erweiterung des Sondergebietes Einkauf möglichen Eingriffe werden durch Teilentsiegelungen und Baumanpflanzungen kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht zu erwarten. Mit der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter verbunden. Im Vergleich mit dem nach § 34 BauGB zulässigen Eingriff sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine höheren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Burg, den

.....  
Rehbaum  
Bürgermeister