

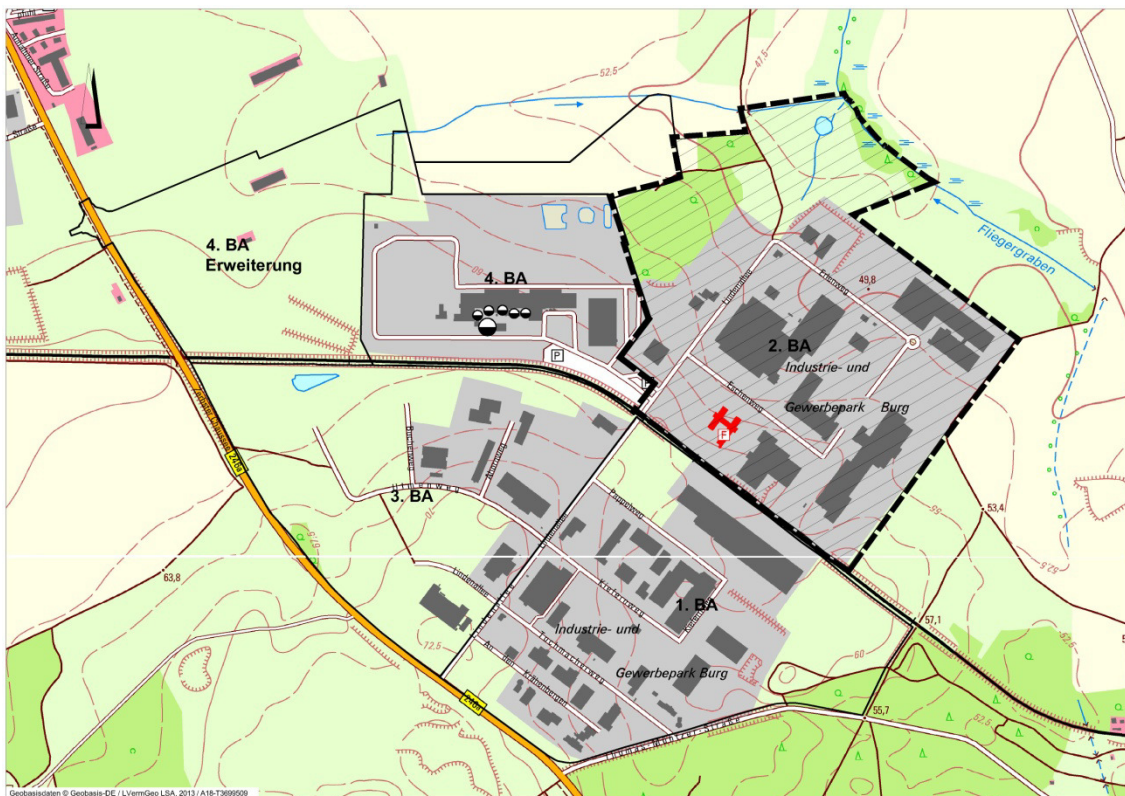


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13 für das Vorhaben „2. Bauabschnitt“ im Industrie- und Gewerbepark Burg

5. Änderungsverfahren



Fassung: Satzung
Stand: März 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Angaben zur Gemeinde	2
3. Informationen zum Planverfahren	2
3.1. Anlass der Planung	2
3.2. Grundsatz der Verfahrensführung	3
3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.4. Verlauf des Planverfahrens	3
3.5. Ergebnisse des Planverfahrens	4
4. Angaben zum Plangebiet	6
4.1. Lage im Gemeindegebiet	6
4.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	7
4.3. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz	7
4.4. Fachgutachten zum Bebauungsplan	8
4.5. Bestehende und geplante Schutzgebiete	8
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 32 BNatSchG	8
6. Entwurfsinhalte der Planänderung	10
6.1. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EKi}	10
6.2. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften	10
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
7.1. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EKi}	10
7.2. Anwendungen der Emissionsbegrenzung bei wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung (§ 1 Abs. 3 textliche Festsetzung)	12
7.3. Definition von Außenwohnbereichen (§1 Abs. 4 textliche Festsetzung)	12
7.4. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften	12
8. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	12
9. Nachrichtliche Übernahmen	12
9.1. Gewässerrandstreifen nach § 50 WG LSA i.V.m. § 38 WHG	13
10. Abwägung	13
10.1. Planungsalternativen	13
10.2. Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belange	13
10.3. Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange	17
11. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
12. Flächenerfassung und Flächenverteilung	17

UMWELTBERICHT

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014)

2. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Burg liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt und ist Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Sie besteht aus den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau. Die Gemarkungsgröße der Stadt Burg beträgt ca. 16.959 ha, die Stadt Burg hatte per 30.06.2014 23.460 Einwohner (Hauptwohnsitz).

Die Stadt Burg liegt am Elbe-Havel-Kanal und wird von den Bundesstraßen B1 und B246a berührt. Des Weiteren verfügt die Stadt Burg direkt über 2 Anschlussstellen an der BAB2 Dortmund-Berlin. Die Bahnlinie Hannover-Berlin verläuft über die Stadt Burg.

Landschaftlich geprägt wird die Umgebung der Stadt Burg durch die Endausläufer des Westflämings, die östlich der Stadt eine sichtbare Geländebewegung zum Urstromtal der Elbe hin formieren.

Die gewerbliche Entwicklung im Bereich der Stadt Burg wird vorrangig durch den Industrie- und Gewerbepark Burg bestimmt. Neben einigen Umsiedlungen und Auslagerungen von vorhandenen Betrieben aus dem Stadtgebiet sind Neugründungen von Betrieben und Erweiterungen von bestehenden Unternehmen der wesentlichste Faktor zur Belebung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Burg.

3. Informationen zum Planverfahren

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1(1)BauGB). Die Gemeinden haben in Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3.1. Anlass der Planung

Die Stadt Burg hat zur weiteren Bereitstellung von gewerblichen Baugrundstücken im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 für die Erweiterung des 4. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg Flächenausweisungen vorgenommen. Dieses Planverfahren ist abgeschlossen. Ausgehend von den Erfahrungen und den Ergebnissen dieser neueren städtebaulichen Planung soll die Thematik der Emissionsreduzierung und -vermeidung in diesem vorliegenden Änderungsverfahren die planungsrechtliche Hauptthematik darstellen.

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt die Stadt Burg somit folgende Ziele:

a) Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in Form von Lärmkontingenten (L_{EKI}) für die gewerblich und industriell genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13;

b) Verzicht auf Formulierung von baugestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen (Gestaltungssatzung).

Zu a) Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in Form von Lärmkontingenten (L_{EKI}) hat sich für die Gesamtlage des Industrie- und Gewerbeparkes als durchgängige Regelung empfohlen. Basierend auf einem betriebsbezogenen Lärmquellen-Kataster wurde unter Berücksichtigung festgelegter Immissionsorte entsprechende Kontingente definiert.

Zu b) Die gestalterischen Anforderungen an die baulichen Anlagen sollen abgesenkt werden. Bisher war lediglich noch die Anordnung der Einfriedungen auf den Baugrenzen angeordnet. Dieses soll aufgrund der bisher umfangreich praktizierten Befreiungs- und Ausnahmepraxis aufgegeben werden.

Die ursprünglich mit im Planänderungsumfang angestrebte räumliche Erweiterung des Plangebietes im östlich gelegenen Plangebiet ist seitens des Unternehmens zurückgenommen worden.

3.2. Grundsatz der Verfahrensführung

Der derzeit geltende Bebauungsplan für diesen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 13 in der Fassung der 3. Änderung. Er ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.11.2002 in Kraft getreten. Aufgrund der Streichung der räumlichen Erweiterung des Plangebietes mit den nunmehr beabsichtigten Planungszielen für den Bebauungsplan Nr. 13 wird durch den Einsatz der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in Form von Lärmkontingenten (L_{EKI}) ein Grundzug der Planung berührt. Daher ist das umfassende Verfahren zu wählen.

Das Verfahren der 4. Änderung ist begonnen worden, ruht jedoch derzeit.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den 2. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg (wirksam geworden am 31.08.2007) entwickelt. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar.

3.4. Verlauf des Planverfahrens

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2007 die Einleitung des 5. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industrie- und Gewerbepark – 2. Bauabschnitt“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau vom 17. Juli 2007, 11. Jahrgang, Nr. 35 ortsüblich bekanntgemacht.

Die inhaltliche Erweiterung des durchzuführenden Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrates am 16. September 2010 beschlossen. Der daraufhin erarbeitete Vorentwurf der Planung lag zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 3. Januar 2011 bis zum 17. Januar 2011 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Diese öffentliche Auslegung wurde im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 14. Jahrgang Nr. 58 am 21. Dezember 2010 ortsüblich bekanntgemacht. Im Rahmen der Planaufstellung wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22. Dezember 2010 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industrie- und Gewerbepark Burg – 2. Bauabschnitt“ wurde am 9. Juni 2011 vom Stadtrat der Stadt Burg gefasst. Der Entwurf, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht, umweltrelevante Stellungnahmen sowie das schalltechnische Gutachten des Bebauungsplanes Nr. 13 lagen zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juni 2011 bis zum 1. August 2011 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus. Es wurden keine Hinweise seitens der Öffentlichkeit eingebracht.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 1. Juli 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat mit Beschluss-Nr. 2011/123 am 17. November 2011 zur Entscheidung vorgelegt. Diese Vorschläge wurden bestätigt und der Beschluss gefasst.

In der Stadtratssitzung am 15. Dezember 2011 wurde der Satzungsbeschluss zu Bebauungsplan gefasst. Die Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss erfolgte nicht, da bis dahin der städtebauliche Vertrag über die Durchführung der nach Maßgabe der Abwägung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht unterzeichnet war.

Mit der aktuellen Beschlussfassung zum 2. Entwurf wird der Satzungsbeschluss wieder aufgehoben und die Verwaltung beauftragt, einen neuen Entwurf zu erstellen. Der 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Burg am 25. September 2014 beschlossen.

Der 2. Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht lagen in der Zeit vom 30. Oktober 2014 bis zum 2. Dezember 2014 erneut öffentlich aus. Die von der Änderung betroffenen Behörden wurden am 27. Oktober 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nunmehr wurden die eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung geprüft und das Ergebnis dem Stadtrat in seiner Sitzung am 12. März 2015 zur Entscheidung vorgelegt.

Die Verwaltung hat die Entscheidungen des Stadtrates in den Satzungsentwurf eingearbeitet und die redaktionellen Veränderungen vorgenommen.

3.5. Ergebnisse des Planverfahrens

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab folgende Hinweise, die redaktionell bzw. inhaltlich in der Begründung bzw. im Plan berücksichtigt wurden.

a) Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete durch die Anwendung der „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691.

Dieser Hinweis wurde bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.

b) Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Festlegung der Immissionskontingente für den Teil der räumlichen Erweiterung.

Es wird gefordert, dass bei der Festsetzung der Lärmemissionskontingente die in die geplante räumliche Erweiterung des B-Planes neu aufgenommenen Flächen berücksichtigt werden. Dieses ist durch die entsprechende Anwendung der Berechnung des Gesamtkontingentes des Betriebsgrundstücks unter der Berücksichtigung der vergrößerten Grundstücksfläche erfolgt.

Dieser Hinweis wurde bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.

Da die räumliche Erweiterung aus den Planungsinhalten gestrichen wurde, können nunmehr die ursprünglichen Lärmemissionskontingente verwendet werden.

c) Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde

Die Ungenauigkeiten bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen zu den Gebietstypen und dem passiven Schallschutz wurden bereinigt.

d) Hinweis des Dienstleistungsunternehmens GDMcom für die Energie Mark Brandenburg GmbH, Potsdam (EMB genannt)

Es wird seitens der GDMcom auf eine vorhandene Kabelrohrschutzanlage mit einem Schutzstreifen von 2 m im nordwestlichen Planungsbereich des B-Planes hingewiesen. Die Darstellungen des Bebauungsplanes werden erweitert. Die Trasse wird durch Darstellung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan erfasst.

e) Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 18.01.2011

Es wird auf das mögliche Vorhandensein von schützenswerten Bodendenkmalen hingewiesen, die bei Bodeneingriffen gefährdet sein können. Es wird die Durchführung eines repräsentativen Untersuchungsverfahrens i.S. von § 14 (9) DenkSchG LSA empfohlen. Auf die ggf. sich ergebende Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung wird hingewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab folgende Hinweise, die redaktionell bzw. inhaltlich in der Begründung bzw. im Plan berücksichtigt wurden:

a) Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 11.07.2011

In weiteren Abstimmungen und Gesprächen mit dem Landesamt als auch mit dem erweiterungswilligen Betrieb wurde festgelegt, dass eine entsprechend vorzubereitende Sondage im Rahmen der ersten Bodenarbeiten zur Vorbereitung der Baumaßnahme durchgeführt wird. Hierzu wird der Betreib eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalbehörde beantragen, in deren Genehmigungsweg der Umfang der Arbeiten als auch die Einbeziehung des Landesamtes abgestimmt wird. Geplant ist parallel zum Verlauf des Erweiterungsbereiches auf einer Breite von 1m bis zu einer Tiefe von max. 40 cm in mehreren Streifen den Oberboden abzuschleifen. Damit sind die Hinweise bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden.

b) Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 15.08.2011

Es ergehen Hinweise zur fehlenden Erwähnung der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sowie der noch nach § 214 BauGB heilbaren Verfahrensfehler bei den Vorgängerbebauungsplan (Mangel in der Ausfertigung). Beide Hinweise werden berücksichtigt.

c) Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2011

Es werden die Hinweise zur Änderung von Vorschlagslisten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb von Pflanzgebieten sowie von Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zum Naturschutzgesetz wird berücksichtigt.

Die Ausgleichsbilanzierung wird hinsichtlich der verwendeten Punktwerte korrigiert.

d) Hinweise der Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 15.8.2011

Die Bodenschutzbehörde schlägt eine neue textliche Formulierung für den Umgang mit Munitions- und Altlastenverdacht vor, welche von der Stadt Burg in den Bebauungsplan übernommen wird.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nach der Aufhebung des Satzungsbeschlusses und der erneuten Auslegung im Oktober/November 2014 ergab folgende Hinweise, die redaktionell bzw. inhaltlich in der Begründung bzw. im Plan berücksichtigt wurden:

Landkreis Jerichower Land vom 27.11.2014

a) Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde

Es soll der unbestimmte Rechtsbegriff der „wesentlichen Änderung“ aus der textlichen Festsetzung des § 1 Abs. 3 näher definiert werden. Die Verwechslung der Begriffe „aktiver“ und „passiver“, Schallschutz soll bereinigt werden. Eine Ergänzung von Planzeichen bezüglich der in den gewerblichen Flächen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll vorgenommen werden. Die Begrifflichkeit des Gewässerrandstreifens aus dem § 50 WG LSA i.V.m. § 38 WHG soll konsequent verwendet werden. Der Begriff der Außenwohnbereiche soll im Sinne einer Auslegungshilfe erläutert werden. Im Umweltbericht sollte auf der Seite 2 der letzte Satz (Schutz des Mutterbodens) ergänzt werden.

Die anderen Teilstellungnahmen der zuständigen Behörden der Landkreisverwaltung des Jerichower Landes sind ohne inhaltliche Auswirkung auf die Planung geblieben.

Die von den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange weiteren

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Burg.

Es wird räumlich begrenzt im Norden durch Ackerflächen. Nordöstlich des Plangebietes grenzt teilweise der Verlauf des „Fliegergrabens“ an, weiter nach Osten anschließend grenzt Brachland an. Östlich der Grenze liegen Ackerflächen. Der südliche Grenzverlauf wird gebildet durch das Anschlussgleis zum Bundeswehrstandort der „Clausewitzkaserne“. Im westlichen Bereich liegt der Bebauungsplan Nr. 45 für den 4. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg an.

Die Abstände zur umliegenden Bebauung sind (betrachtet vom Mittelpunkt des gewerblich genutzten Bereiches des Bebauungsplanes):

in nördlicher Richtung:	1.340 m (Ihletal, Wohnhaus Wolfgang-Mozart-Straße 2)
in östlicher Richtung:	950 m (Wohngebäude Thomas-Müntzer Str. 4)
in östlicher Richtung:	1.260 m (Bundeswehrstandort Clausewitz Kaserne)
in südlicher Richtung:	2.300 m (Madel, Wohnhaus Madel 8)
in südwestlicher Richtung:	1.900 m (Gebäude am Sonderlandeplatz Burg)
in westlicher Richtung:	1.600 m (Übergangswohnheim an der B246a).

4.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit ein ca. 47 ha großes Gebiet. Dieses Gebiet liegt überwiegend in der Flur 36 und mit untergeordneten Anteilen in der Flur 37.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich wie folgt beschreiben:

In der nordöstlichen Ecke des Planungsraumes (an der Ecke Fliegergraben) beginnt im Verlauf südlich folgend mit Flurstück 274/3, 275/5, 275/6, 282/69, 282/70, 282/53, 282/51, 282/32, 282/65, 282/66, 282/68, 28/264, 282/62 den östlichsten Punkt stellt das Flurstück 282/60 dar.

Von hier weiterlaufend den Flurstücksgrenzen süd-westlich folgend, die Flurstücke 248/10 und 41/1 (bis hier alle Flurstücke in der Flur 37 der Gemarkung Burg) und 40/2 (ab hier Flur 34 der Gemarkung Burg) eingeschlossen. Dabei bildet der Eckpunkt von Flurstück 24/1 und 17 den südlichsten Punkt des räumlichen Geltungsbereiches. Von hier ausgehend nun in nord-westlicher Richtung weiter mit dem Flurstück 18/5, 18/4, 18/3, 18/2, 18/6, 99/6, 97/14, 97/11, 96/7, 93/8, westlichster Punkt ist dabei das Flurstück 93/7, an diesem Flurstück biegt der Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung ab.

Als nächstes folgt das Flurstück 96/6, erneut biegt sich der Geltungsbereich in einem rechten Winkel zwischen den Flurstücken 97/10 und 97/21. Es folgt Flurstück 96/12, wobei an 93/15 der Geltungsbereich wieder rechtwinklig abknickt und wieder nordöstlich entlang der Flurstücke 93/12, 96/11, 97/20, 97/18, 99/10, 104/27, 104/24 verläuft, weiter nördlich folgend 104/25, 104/11, 102/10, 101/8 entlang, wobei das Flurstück 100/8 das räumlich größte im gesamten Geltungsbereich ist. Nun verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nördlich folgend 247/25 abknickend in östlicher Richtung 247/26, 247/27, 247/28, 247/29, 247/31, 247/32, 247/30 am Flurstück 248/11 wieder annähernd einen rechten Winkel bildend in nördlicher Richtung am Flurstück 253/2 entlang zum Flurstück 254/4, welches das nördlichst gelegene im Geltungsbereich ist. Nun verläuft der Geltungsbereich in südöstlicher Richtung 254/3, 255/3, 259/3, 261/3, 268/3, 270/5, 271/4 bis schließlich wieder zum Ausgangsflurstück 274/3.

Der räumliche Geltungsbereich und die zugehörigen Grundstücke sind ebenso aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die genaue Verteilung der Flächen und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird im Kapitel 13 der Begründung dargestellt.

4.3. Berücksichtigung von Nutzungsregelungen, Denkmalschutz

Die bisherige Planbearbeitung zeigte keine Nutzungsregelungen bzw. Auflagen des Denkmalschutzes auf. Die vermuteten Konflikte zu den ggf. vorhandenen Bodendenkmalen im Bereich der östlichen Planungsraumerweiterung sind nach Auffassung der Stadt Burg unbegründet, da dieses Ziel nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung ist.

Übernommen wird im Wege der nachrichtlichen Übernahme das Gewässer II. Ordnung „Fliegergraben“, Ordnungsnummer 06, im nordöstlichen Teil des Planbereiches. Die an das Gewässer angrenzende Nutzung ist die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. des § 9(1) Nr. 20 BauGB.

Trotz der Tatsache, dass mit dieser Festsetzung eine Bebauung mit baulichen Anlagen im herkömmlichen Sinne nicht möglich ist, wird gem. § 50 WG LSA i.V.m. § 38 WHG der Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 m innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Planes dargestellt.

4.4. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes wurde durch Schalltechnische Gutachten zur Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen im Industrie- und Gewerbepark der Stadt Burg (BA1-BA4), erarbeitet durch ECO Akustik Barleben folgendes Fachgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurde:

Schalltechnisches Gutachten

„Kontingentierung der Lärmemissionen und -immissionen im Industrie- und Gewerbepark (IGP) der Stadt Burg (BA1. bis BA4)“;
ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben, Februar 2008.

Neuere bzw. weitere Fachgutachten sind nicht erstellt worden.

4.5. Bestehende und geplante Schutzgebiete

Schutzwürdige Strukturen, die dem Schutz nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bedürfen, sind im Planbereich ausschließlich im Verlauf der Bahnlinie (Anschlussgleis zum Bundeswehrstandort „Clausewitz-Kaserne“) vorhanden. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Weiterhin existieren innerhalb des Plangebietes Feldgehölze aus Kiefern und Robinien, die einen Schutz als § 30 Biotop gem. NatSchG LSA genießen. Diese Bereiche sind mit Anbeginn der Planung für den 2. Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks Burg mit der Festsetzung „Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB versehen worden.

Vom Planbereich und den mit seiner Bebauung ausgehende Auswirkungen sind voraussichtlich keine anderen dieser schutzwürdigen Objekte in räumlicher Nähe betroffen.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete nach § 32 BNatSchG

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiet nach § 32 BNatSchG. Folgende besondere Schutzgebiet nach FFH-Richtlinie sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet nach FFH-Richtlinie ausgewiesen:

Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“

Code: FFH3737301
EU Nr. DE 3737 301
Schutzstatus: teilweise geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA
Gesamtfläche: 88 ha
Geschützter Lebensraumtyp
nach Anhang I der
FFH-Richtlinie: 4030, trockene europäische Heiden

Arten nach Anhang II der
FFH-Richtlinie: Neuntöter, Heidelerche.

Dieses Schutzgebiet liegt 1,9 km südwestlich des Bebauungsplanes.

FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"

Code: FFH0040LSA
EU-Nr.: DE 3637 302
Schutzstatus: teilweise geschützter Biotop nach § 22 NatSchG LSA
Gesamtfläche: 941 ha
Geschützter Lebensraumtyp
nach Anhang I der
FFH-Richtlinie: 9160, mitteleuropäischer Stieleichenwald oder
Hainbuchenwald
91E0, Auenwälder mit Alnus Glutinosa, (Erlen)
Fraxinus Excelsior (Ulmen)

Arten nach Anhang II der
FFH-Richtlinie: Eisvogel; Schwarzstorch, Rohrweihe, Mittelspecht,
Schwarzspecht, Bekassine, Kranich, Neuntöter,
Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard, Waldschnepfe,
Eremit.

Dieses zusätzlich als NSG-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 4,9 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“,
ca. 6,9 km östlich des Plangebietes
Codierung des Schutzgebietes LSG0017JL_
Status VO
Jahr der Festlegung 1975

Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe",
ca. 5,6 km nordwestlich des Plangebietes
Codierung des Schutzgebietes BR_0004LSA
Status VO
Jahr der Festlegung 2006

Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst",
ca. 5,7 km westlich des Plangebietes
Codierung des Schutzgebietes LSG0016JL_
Status VO
Jahr der Festlegung 2000

Landschaftsschutzgebiet "Elbtaue",

ca. 7,8 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Codierung des Schutzgebietes LSG0092JL_

Status VO

Jahr der Festlegung 2004

Aufgrund der Entfernungen zu den vorgenannten weiteren Schutzgebieten lässt sich feststellen, dass es durch die möglichen Auswirkungen der im Bereich der Planänderung ausgeführten Vorhaben zu keinen Einflüssen kommt, die den Schutzzwecken der Gebiete, insbesondere dem aus räumlichen Gesichtspunkten am nächsten Gebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“ entgegenstehen.

6. Entwurfsinhalte der Planänderung

6.1. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EKI}

Ausgehend von der vorhandenen Situation hinsichtlich der Einwirkungen des Industrie- und Gewerbeparkes Burg auf schutzwürdige Gebiete in der Grabower Landstraße in Burg sollen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 Lärmemissionskontingente festgesetzt werden. Ausgehend vom Gutachten „Kontingentierung der Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Industrie- und Gewerbepark (IGP) der Stadt Burg (BA1 – BA4) erarbeitet durch ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben, 01.02.2008 sind diese Kontingente festzusetzen.

6.2. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769), geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 717) regelt im § 85 die Möglichkeit örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Aktuell wurde bisher nur die Anforderung an die Einfriedungen dergestalt gestellt, dass Einfriedungen ausschließlich auf der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig waren. Diese Anforderung sollte das Ortsbild verbessern, in dem die Eingrünung des Grundstückes durch die festgesetzten Pflanzgebote geleistet wird und die Einfriedung im Hintergrund steht.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Festsetzung von Lärmemissionskontingenten L_{EKI}

Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg geht einher mit einer Nutzungsverdichtung/-Entwicklung im Bestand sowie flächenmäßigen Erweiterungen (siehe Erweiterung 4. Bauabschnitt) sowie ggf. geringen inhaltlichen Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und räumlichen Veränderungen an den Geltungsbereichen. Die sich aus der gewerblichen Tätigkeit ergebenden Auswirkungen auf die Umwelt bestehen im Wesentlichen in der Emission von Lärm. Hierzu gab es im Jahr 2006 Untersuchungen bezüglich eines Lärmkatasters der vorhandenen Betriebe sowie nachgeordnete technische Gutachten.

Die Stadt Burg beabsichtigt, durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallemissionskontingenten innerhalb der industriell und gewerblich genutzten Flächen die schutzwürdigen Gebiete der Stadt Burg (Wohngebiete an der Grabower Landstraße) zu schützen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus des Industriegebietes erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Industriegebiete einen Immissionspegel von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an.

Bei Ausschöpfung dieser Werte wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße in den Nachtzeiten zu erwarten. Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich.

Diese erfolgt über die Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den im Plangebiet zulässigen Lärm soweit, dass die Richtwerte der DIN 18005 Bleiblatt 1 im Bereich der Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße unter Beachtung der Einschätzung einer bestehenden Gemengelage nicht überschritten werden. Die festgesetzten Werte basieren auf dem schalltechnischen Gutachten „Kontingentierung der Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Industrie- und Gewerbepark (IGP) der Stadt Burg (BA1 – BA4) erarbeitet durch

ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, An der Sülze 1, 39179 Barleben, 01.02.2008.

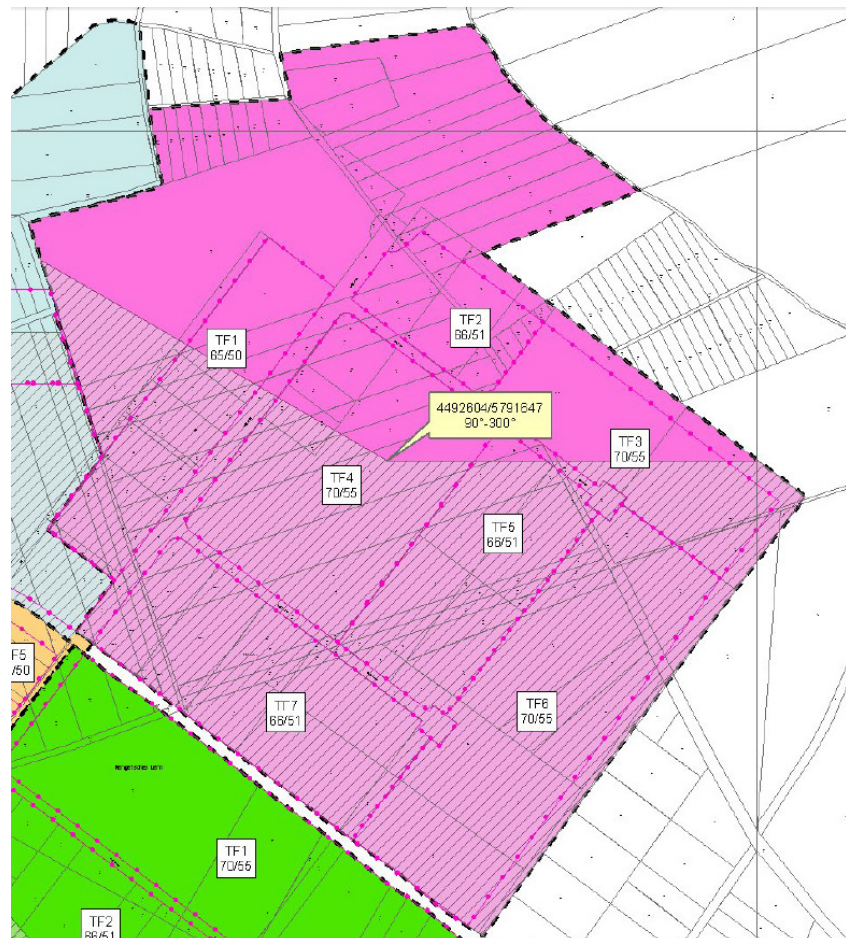
Tabelle 3: Maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} je m^2 Grundstücksfläche in dB(A) nach /22/

BA	TF _i	$L_{EK,i}$ tag	$L_{EK,i}$ nacht	$L_{WA,i}$ tag	$L_{WA,i}$ nacht
		[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]	[dB(A)]	[dB(A)]
2	1	65	50	110,5	95,5
	2	66	51	108,6	93,6
	3	70	55	115,2	100,2
	4	70	55	117,8	102,8
	5	66	51	112,0	97,0
	6	70	55	118,4	103,4
	7	66	51	113,1	98,1

Die Lage der Richtungssektoren mit den möglichen Zuschlägen von 3 dB(A) tags/nachts ist wie folgt festgelegt:

Ausgehend vom Bezugspunkt der Richtungssektoren mit den Koordinaten:

44902604 / 5791847
mit 90° bis 300°.



7.2. Anwendungen der Emissionsbegrenzung bei wesentlicher Änderung oder Neuerrichtung (§ 1 Abs. 3 textliche Festsetzung)

Im § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass bei bereits teilweise bebauten bzw. ganz bebauten gewerblichen Flächen die Anwendung der Emissionsbegrenzungen nur bei „wesentlichen Änderungen“ oder Neuerrichtungen heranzuziehen sind. Als unbestimmten Rechtsbegriff will die Stadt Burg die „wesentliche Änderung“ in Anlehnung an die Anwendungsfälle des § 16 Abs. 1 BImSchG verstanden wissen.

7.3. Definition von Außenwohnbereichen (§1 Abs. 4 textliche Festsetzung)

Die in § 1 Abs. 4 Satz 2 der Textlichen Festsetzung bezeichneten Außenwohnbereiche möchte die Stadt Burg in Anlehnung an die Formulierung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)) angelehnt verstanden wissen. Als Außenwohnbereiche sind demnach zu verstehen:

- Die zu einer Wohnung auf einem Grundstück gehörenden Balkone, Dachgärten und Loggien, die mit der baulichen Anlage verbunden sind, Terrassen, Grillplätze und Gärten sowie ähnliche Außenanlagen, die der Wohnnutzung im Freien dienen
- Nicht zum Außenwohnbereich gehören Balkone und Vorgärten, die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht für den regelmäßigen Aufenthalt geeignet sind, sowie reine Nutzgärten und sonstige Flächen, die anderen Zwecken als der Wohnnutzung im Freien dienen oder deren Nutzung für das Wohnen im Freien nicht zulässig ist.
- Befinden sich auf dem Grundstück mehrere Wohnungen, weist die einzelne Wohnung einen Außenwohnbereich auch dann auf, wenn nur eine gemeinschaftliche Nutzung des Außenwohnbereichs gegeben ist.

7.4. Wegfall der örtlichen Bauvorschriften

Mit dem Wegfall der örtlichen Bauvorschrift, die die Errichtung der Einfriedungen auf der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche erforderte, werden Einschränkungen abgebaut. Dieses ist angesichts der bisher im 2. Bauabschnitt teilweise praktizierten Befreiungspraxis eine erforderliche Konsequenz.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Zusätzliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan ergibt sich aus dem Gebot der umfassenden Grundlagenermittlung zur Durchführung einer sachgerechten Abwägung. Meist betreffen diese nachrichtlichen Übernahmen Sachverhalte mit einer kraft Gesetzes eingeschränkten Planungshoheit der Gemeinde, da sie zumeist Gegenstand von Ergebnissen von Planfeststellungen bzw. Plangenehmigungen auf der Grundlage anderer Gesetze außerhalb des Regelungsbereiches des BauGB sind.

Übernommen wurde auch als Festsetzung die Waldrandgestaltung im Bereich des Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Industrie- und Gewerbepark Burg 1. Bauabschnitt.

9.1. Gewässerrandstreifen nach § 50 WG LSA i.V.m. § 38 WHG

Der an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes einseitig anliegende Graben „Fliegergraben“ mit der Ordnungsnummer 06 ist ein Gewässer II. Ordnung. Anliegend an Gewässern II. Ordnung ergibt sich aus den Regelungen des § 50 WG LSA i.V.m. § 38 WHG die Erforderlichkeit eines Gewässerrandstreifens. Dieser Gewässerrandstreifen wird durch die Landesgesetzgebung erforderlich, beruht also nicht auf Regelungsbe-
reichen der kommunalen Planungshoheit und ist somit gem. § 9 Abs. 6 BauGB nach-
richtlich zu übernehmen.

10. Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die durch die Planung berührten Belange zu ermitteln, hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die Planung zu werten und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

10.1. Planungsalternativen

Planungsalternativen zur gewählten Vorgehensweise bestanden nicht, da aus prakti-
schen Erwägungen die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 13 für den 2. Bauab-
schnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg nicht aufgehoben werden sollte.

10.2. Ermittlung der durch die konkrete Planung offensichtlich berührten Belan- ge

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Planungsleitlinien hinsichtlich ihrer Betroffen-
heit durch die vorliegende Planung ermittelt, bewertet und somit in die Abwägung ein-
gestellt.

a) allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse werden durch die
vorliegende Planung nicht berührt, da sich hinsichtlich der Inhalte dieser Planänderung
für die Stadt Burg keine erkennbaren Auswirkungen ergeben. Hinsichtlich der aufgrund
zu erteilender Genehmigungen innerhalb des Plangebietes neu hinzukommenden Be-
bauung ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes und
die Berücksichtigung der TA Lärm dazu beitragen, dass die Immissionsrichtwerte der
TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten wird.

b) soziale und kulturelle Bedürfnisse

Soziale und kulturelle Bedürfnisse werden durch die Planung nicht berührt, da vorran-
gig der Planungsanlass eine Verbesserung oder Weiterentwicklung dieser Lebensbe-
reiche nicht hergibt. Dieser Belang kann daher bei der weiteren Betrachtung vernach-
lässigt werden.

c) Belange der Wirtschaft

Der Belang der gewerblichen Wirtschaft wird durch die Planung in gefördert und hin-
sichtlich der Bewertung in den Vordergrund gestellt. Durch die Schaffung und Siche-
rung guter Standortbedingungen wird die Anziehungskraft und die Attraktivität des
Wirtschaftsstandortes des Industrie- und Gewerbeparkes Burg erhöht.
Durch die Kontingentierung werden für die Betriebe im Geltungsbereich angemessene
Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Der Bestandschutz ist nicht gefährdet.

d) Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandene örtliche Situation verändert sich durch die Planung nicht wesentlich, die durchgängige Eingrünung des Gebiets- und somit des Ortsrandes der Stadt Burg an dieser Stelle wird mit dem randlich gelegenen Grünstreifen weitergehend gesichert.

e) Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes sind derzeit für die Stadt Burg nicht erkennbar betroffen, da die gewerbliche Nutzung technologisch z.B. nicht genehmigungspflichtig nach dem BImSchG ist. Es werden prioritär keine umweltgefährdenden Stoffe während der da sich keine Veränderungen durch die Planänderung einstellen. Die Produktionsabläufe werden gegenüber der bisherigen Ausübung gleichartig sein.

f) Natur und Landschaft

Aus den aktuell verfolgten Zielen dieser Planänderung heraus ergeben sich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Abwägung der von den Änderungen berührten Belange

Erforderlich ist eine Betrachtung der durch die an den Planinhalten vorgenommenen Änderungen betroffenen Belange sowie die Auswirkungen der Änderungen. In diesem Themenbereich werden die Auswirkungen kurz beschrieben und bei Bedarf weitergehend erläutert.

Bei der Betrachtung der durch die Planung betroffenen Belange ergibt sich folgendes Bild:

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Fest- setzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	x			durch Rücksichtnahmegebot und Einhaltung der TA Lärm sowie Berücksichtigung der DIN 18005 sowie Berücksichtigung des anerkannten Standes der Technik bei der Lärm-minderung gewährleistet, Kontingen-tierung sichert die Einhaltung der Orientierungswerte in den schützens-werten Gebieten
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölke-rungsentwicklung,		x		nicht berührt

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Fest- setzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
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 berührt
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		x		Veränderung der Bebauung durch neu hinzutretende Gebäude im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten
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,				geringe Veränderung der bereits vorhandenen vorbelasteten Landschaftskulisse durch Neubebauung
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere,				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		x		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,		x		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	x			durch Rücksichtnahmegebot und Einhaltung der TA Lärm sowie Berücksichtigung der DIN 18005 sowie Berücksichtigung des anerkannten Standes der Technik bei der Lärm-minderung gewährleistet Kontingentierung sichert die Einhaltung der Orientierungswerte in den schützenswerten Gebieten
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,		x		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,		x		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,		x		nicht erkennbar

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Fest- setzung			<i>Bemerkung</i>
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes,		x		nicht erkennbar
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,		x		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		nicht erkennbar, da die räumliche Grenzen nicht mehr verändert werden
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,		x		nicht erkennbar, indirekte Sicherung der Standorte bei Erweiterungen, Neubau durch Vorabbestimmung der Lärmemissionen schlankere genehmigungsverfahren (jedoch mit Voruntersuchungsaufwand auf der Unternehmensseite)
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		x		nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen,		x		nicht erkennbar
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 erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		x		nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		nicht erkennbar
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes.		x		nicht erkennbar

10.3. Ermittlung der durch die Planung offensichtlich berührten privaten Belange

Die Planung hat aufgrund ihrer Lage im Gemarkungsgebiet keinen direkten Bezug zu privaten Belangen außer den eigenen, bodenrechtlich bedeutsamen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes. Die Stadt Burg geht davon aus, dass durch die veränderte Planung keine anderen privaten Belange negativ berührt werden.

11. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Betrachtung der naturschutzrechtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes ergibt sich die Erforderlichkeit, die Planänderung bezüglich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten. Die maßgeblichen Kennzahlen des Bebauungsplanes werden in der nun vorliegenden Variante des 2. Entwurfes nicht verändert, ebenso entfällt die ursprünglich vorgesehene Gebietserweiterung. Daher bedarf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keiner weiteren Betrachtung mehr.

12. Flächenerfassung und Flächenverteilung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geplanten Flächen hinsichtlich ihrer Größe und beabsichtigten Nutzung.

Nutzungsart	v.H.	Fläche in m ²
Industriegebiet		272.186
davon Pflanzgebote		
Gewerbegebiet		35.370
davon Pflanzgebote		
private Grünflächen im Industriegebiet im Gewerbegebiet		21.840
öffentliche Grünflächen		2.918
Verkehrsflächen		22.245
Wasserflächen Regenrückhaltung		1.852
Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		66.982
davon Fläche um Regenrückhaltebecken (M1) Fläche östlich Wäldchen (M2) Ausgleichs- und Ersatzfläche (E1)		
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		49.341
Größe des räumlichen Geltungsbereiches		472.735

TEIL B Umweltbericht

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens	1
1.1	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.2	Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	1
1.4	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	4
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	4
2.1.1	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	4
2.1.2	Schutzgut Boden	5
2.1.3	Schutzgut Wasser	6
2.1.4	Schutzgut Artenschutz und Biotope	6
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	7
2.1.6	Schutzgut Klima, Luft	7
2.1.7	Schutzgut Mensch	7
2.1.8	Schutzgut Kultur und Sachgüter	8
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
3.	Ergänzende Angaben	10
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	10
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	10
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Planungsziel: Zur Steuerung von Lärmemissionen aus dem Plangebiet sollen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden und die Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen wegfallen.

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegeln (IFSP) in Form von Lärmkontingenten (L_{EKI}) für die gewerblich und industriell genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13;
2. den Verzicht auf Formulierung von baugestalterischen Anforderungen an bauliche Anlagen (Gestaltungssatzung).

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

Der Flächenbedarf ändert sich gegenüber dem Planungsbestand nicht.

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

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutz-verordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Betriebs- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen oder Luftschadstoffe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen betrieblichen Lärmemissionen und des Zufahrtsverkehrs auf mögliche Immissionsorte ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten, allgemeine Einschätzung zu Möglichkeiten der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen

Hinweis: Der Bebauungsplan regelt aufgrund seiner ausschließlichen Zuständigkeit für die Bodennutzung allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB. Die ggf. anlagenbedingten Auswirkungen sind nicht Gegenstand der im Bauleitplanverfahren vorzunehmenden Untersuchungen, da eine konkrete Anlage nicht Gegenstand der Prüfungen ist. Sie sind Gegenstand der Prüfung im (ggf. immissionschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren für die konkrete Anlage.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan der Stadt Burg spricht für den räumlichen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg keine Empfehlungen aus. Lediglich für den Feldweg, der in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verläuft, wird eine Empfehlung zur Gestaltung (Anpflanzung von wegbegleitenden Bäumen bzw. Hecken) ausgesprochen.

Art der Berücksichtigung:

Aufgrund des Verbleibens der Planänderung innerhalb des bestehenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind hierzu keine weiteren Untersuchungen bzw. Aussagen erforderlich. Es ergeben sich durch die Planänderung keine neuen Auswirkungen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2008), Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel 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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Laut Karte 3 (Boden) des Landschaftsplanes sind im Plangebiet überwiegend anthropogene Böden. Aufgrund der Zielsetzung der Herstellung des Plangebietes als Ackerfläche geht der Landschaftsplan von einer Bestandswahrung hinsichtlich der Bodenfunktion im Plangebiet aus.

Art der Berücksichtigung:

Es erfolgt seitens der Stadt keine weitergehende Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, da die Kennzahlen des geltenden Bebauungsplanes durch die Planänderung nicht verändert werden und keine räumliche Erweiterung des Plangebietes mehr vorgesehen ist. Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu gewährleisten.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Verordnung Anlagen Wassergefährdender Stoffe (VAwS Sachsen Anhalt)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996), Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 02.02.2011

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Regenrückhaltebeckens verläuft der Fliegergraben als Gewässer II. Ordnung. Funktional ist er durch diese Planänderung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan Burg (1996) als grundwassernaher Standort kartiert. Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2 Meter. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

In der o.g. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird auf die konkrete Situation des Baugrundstückes hingewiesen. Demnach ist in Auswertung der Hydrogeologischen Karte (HK 50) insbesondere im Nord- und Nordostbereich des Bebauungsplangebietes mit oberflächennahem (≤ 2 m unter Gelände) Grundwasserständen zu rechnen. Am Südwestrand des Plangebietes liegt der Grundwasserspiegel tiefer als 5 m unter Gelände.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – vom April 2005 nachzuweisen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der Versiegelungen zu erwarten. Jedoch sind diese möglichen Versiegelungen bereits Regelungsinhalt des geltenden Bebauungsplanes.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet klimatisch nicht beurteilt. Die das Gebiet östlich in einiger Entfernung umschließenden Waldgebiete fungieren als Frischluftentstehungsgebiete. Die Niederungen des Fliegergrabens und anschließend das Tal der Ihle stellen ein zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet dar und wirken als ausgeprägte Frisch- und Kaltflutleitbahnen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
verbal argumentative Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg (Lohaus Landschaftsarchitektur und BTE Landschafts- und Umweltplanung, September 1996)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als geringwertig. Die Siedlungsränder des Plangebietes und des angrenzenden übrigen Industrie- und Gewerbeparkes sind als unzureichend eingebunden deklariert. Dieses versteht sich aufgrund der unzureichenden Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Anpflanzung (Ortsrand) in den vorliegenden Bebauungsplänen für den Industrie- und Gewerbepark Burg.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet, Schutz des Landschaftsbildes durch Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen,

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß §9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen

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. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes. Die nächst gelegenen bedeutenden Schutzgebiete sind:

- Besonderes Schutzgebiet Nr. 49 „Heide südlich von Burg“
Dieses Schutzgebiet liegt 1,9 km südwestlich des Bebauungsplanes.

- FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg"
Dieses zusätzlich als NSG-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt mit seinem äußeren Rand ca. 4,9 Kilometer nördlich des Bebauungsplanes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“, ca. 6,9 km östlich des Plangebietes
- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5,6 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" ca. 5,7 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" ca. 7,8 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Aufstellungsbereich und dessen Umgebung befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Das natürliche Geländere Relief des Plangebietes ist relativ eben und steigt nach Süden an. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 60 m üNN. Die Höhe fällt nach Norden in Richtung zum Fliegergraben hin ab. Die Böden sind pleistozänen Ursprungs.

Folgende natürliche Bodenschichtung ist zu erwarten:

- Mutterbodenschicht aus humosen schluffigem Feinsand
- feinkörniger Mittelsand schwach grobsandig
- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton
-

Die Mutterbodenschicht ist geringmächtig. Der Standort weist ein geringes Ertragspotential des Bodens auf. Der Ackerrain ist in schmaler Fläche ausgeprägt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist intensiv genutzt worden.

Bestandsbewertung:

Die anstehenden Böden haben ein geringes Puffervermögen gegen Schadstoffe. Sie sind bezüglich ihrer Lebensraumfunktion und ihrer Produktionsfunktion als geringwertig einzustufen. Die Archivfunktion ist aufgrund der bereits durchgeführten Bebauung gering.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen (Altlasten) sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das im Norden des Planbereichs liegende Regenrückhaltebecken umfasst einen Rückstaubereich (ständige Wasserhaltung) und einen Ausuferungsbereich. Nächstgelegenes Gewässer ist der Fliegergraben ca. 200 m nördlich des Plangebietes. Auf die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Bestandsbeschreibung ist nicht erforderlich.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Gemäß den hydrogeologischen Untersuchungen sind im Plangebiet bewegte Grundwasserergebenheiten vorhanden. Die Ruhewasserstände in diesem Geltungsbereich liegen zwischen 40 und 44 m ü NN. Das Gebiet zeichnet sich aufgrund der nicht mit Waldböden bestandenen Sandböden und einer Hangneigung von weniger als 3° vorwiegend als Gebiet mit relativ hohem Grundwasserneubildungspotenzial (mittlere Grundwasserneubildungsrate 50 mm – 100 mm).

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Bewertung

Das Plangebiet selbst leistet nur einen geringen Beitrag zur Habitatfunktion und Artenvielfalt.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Beurteilungsfläche: Landschaftsraum östlich von Burg

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit des Burgenser Vorflämings zu zuordnen. Mit einem Waldanteil von 65% dominieren gehölzbestandene Bereiche. Östlich des Plangebietes bestehen großflächige Kiefernforste unterschiedlichen Alters und Kiefernjungwuchs. Der Bereich westlich und nördlich des Plangebietes ist durch ausgeräumte, großflächige Ackernutzung geprägt. Auffallende Einzelbildungen der Natur sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Morphologie der Landschaft ist leicht wellig. Das Gelände steigt von Nord nach Süd von ca. 47 m üNN auf ca. 60 m üNN an. Der Landschaftsplan bewertet die Strukturvielfalt des Landschaftsbildes als gering. Die vorhandene Bebauung des Industrie- und Gewerbeparkes Burg verursacht durch die im Einzelfall vorhandene Höhe der baulichen Anlagen von über 20 m in ggf. besonderer topografischer Lage prägende Situationen, die das Landschaftsbild beeinflussen. Das Plangebiet wird derzeit nicht erkennbar für Erholungszwecke genutzt bzw. ist nicht in regionale Wegenetze, die für die Erholung genutzt werden, eingebunden.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: festgesetztes Industriegebiet

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Südosten der Gemarkung Burg wurden laut Landschaftsplan folgende klimatische Einheiten unterschieden: Das Waldgebiet östlich des Plangebietes ein wichtiges Frischluftproduktionsgebiet mit dem Schwerpunkt einer hohen Sauerstoffproduktion. Die westlich gelegenen Ackerflächen dienen der Ansammlung bodennaher Kaltluftmassen. Das Plangebiet wird durch die ausgeprägte Frischluftleitbahn des Fliegergrabens tangiert.

Der Gewerbepark Burg bildet seinen eigenen Klimatop.

Lufthygienische Situation:

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung vorbelastet. Im Bereich schützenswerter Nutzungen in Burg leistet der Industrie- und Gewerbepark Burg einen relevanten Immissionsbeitrag in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsimmismissionen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Bestehende Situation - Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit relevante Lärmbelastungen für Dritte aus.

Nächstgelegene schützenswerte Nutzungen in der Umgebung sind die Wohngebiete in der Grabower Landstraße. Hier befinden sich einige Immissionsorte, welche bei der Durchführung von Verfahren nach BImSchG betrachtet werden. Sie weisen einen Abstand von ca. 1.100 Metern zum Plangebiet auf.

Zusätzlich sind Immissionsorte im Bereich der Anhaltiner Straße (B246a) sowie an der Thomas-Müntzer-Straße vorhanden, denen der Status eines Mischgebietes zu zubilligen ist.

Geruch- und Schadstoffemissionen: siehe Schutzgut Luft

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im direkten Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstätten bekannt.

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

- **Artenschutz und Biotope**

Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

- **Boden**

Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Eine Verringerung der Versiegelungen ist aufgrund der Flächenansprüche der Nutzung nicht möglich.

- **Wasser**

Grundwasser: Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren. Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- **Klima/Luft**

Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Mit der ohnehin schon plangegebenen Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Flächen zur Ansammlung von bodennahen Kaltluftmassen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

- **Landschaftsbild**

Aufgrund der Beibehaltung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Beibehaltung der städtebaulichen Kennzahlen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe.

Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen: Im Rahmen der Nutzung der Festsetzungen entstehen im Industrie- und Gewerbepark bauliche Anlagen, die dem Zwecke der Produktion und der gewerblichen Tätigkeit dienen sollen. Hierbei entstehen Lärmemissionen durch die gewerbliche Tätigkeit an sich, aber auch durch Transport- und Logistikkvorgänge sowie durch Hilfsprozesse sowie technische Aggregate (z.B. Lüftung, Kühlung).

Alle vorstehenden Lärmquellen sind dem Gewerbelärm zuzuordnen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der ausgeübten Wohnnutzungen ist damit bei einer Einhaltung der Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr auszuschließen.

Geruchs- und Schadstoffemissionen: Die Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zu den Staub- und Geruchsemissionen ist im Genehmigungsverfahren für die Anlage zu prüfen, da diese Aussagen nur anlagenbezogen getroffen werden können.

- Schutzgut Kulturgüter und sonstiger Sachgüter

In das Schutzgut sind keine erheblichen Eingriffe erkennbar.

- 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

Maßnahmenempfehlungen sind:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung im Rahmen der Bodenverwertungsbilanz
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um wildlebende Arten in der Brut- und Setzzeit (unter anderem durch Lärm) nicht zu zerstören
- Die vorgenannten Maßnahmen beinhalten alle erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da die Festsetzung der IFSP nicht auf anderem Wege möglich ist. Ebenso verhält es sich mit dem Wegfall der Gestaltungsanforderungen an die baulichen Anlagen.

Weiterhin zu untersuchen ist die Nullvariante. Das Plangebiet würde dann entsprechend den bereits vorhandenen Baurechten weiterhin als Baugrundstück nutzbar. Die Begrenzung von Lärmemissionen würde entfallen und es käme ggf. zu Konflikten mit den in einiger Entfernung liegenden Wohngebieten bzw. der Einhaltung der Orientierungswerte an den festgelegten Immissionsorten.

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.

Aufgrund der Tatsache, dass die Plankennzahlen innerhalb des Änderungsverfahrens unverändert geblieben sind, ist bei der Durchführung der Umweltprüfung der wesentlichste Teil die Eingriffsbeurteilung, Bilanzierung sowie die Erörterung und Festlegung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Lediglich die Erörterung der Festlegungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist Gegenstand des Umweltberichtes.

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
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach einem Jahr nach Abschluss der Rohbauarbeiten und nach 3 Jahren nach Herstellung der Anpflanzungen
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach 3 Jahren
- Überwachung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die zuständigen Fachbehörden nach Erfordernis

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet folgende wesentliche Änderungen gegenüber der vorhergehenden Situation:

1. die Festlegung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) auf der Grundlage eines hierzu erstellten Fachgutachtens und zu
2. die Abschaffung von Gestaltungsanforderungen an bauliche Anlagen.

Aufgrund der Beibehaltung der Plankennzahlen erfolgen keine Intensivierung der möglichen Ausnutzung der Baugrundstücke und auch keinerlei zusätzliche räumliche Inanspruchnahme.

Für die Umweltprüfung sind die Auswirkungen durch den betrieblichen Lärm, Geruchs- und Staubemissionen auf schützenswerte Nutzungen (Wohnungen) relevant. Durch den Einsatz von Festsetzungen zu Lärmkontingenten können wesentliche negative Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete durch Lärmemissionen vermieden werden.

Unmittelbare Auswirkungen durch den Betriebslärm und Gerüche sind bei Einhaltung von Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden aufgrund der Entfernung von ca. 1.200 Metern zum nächsten Wohngebäude nicht zu erwarten.